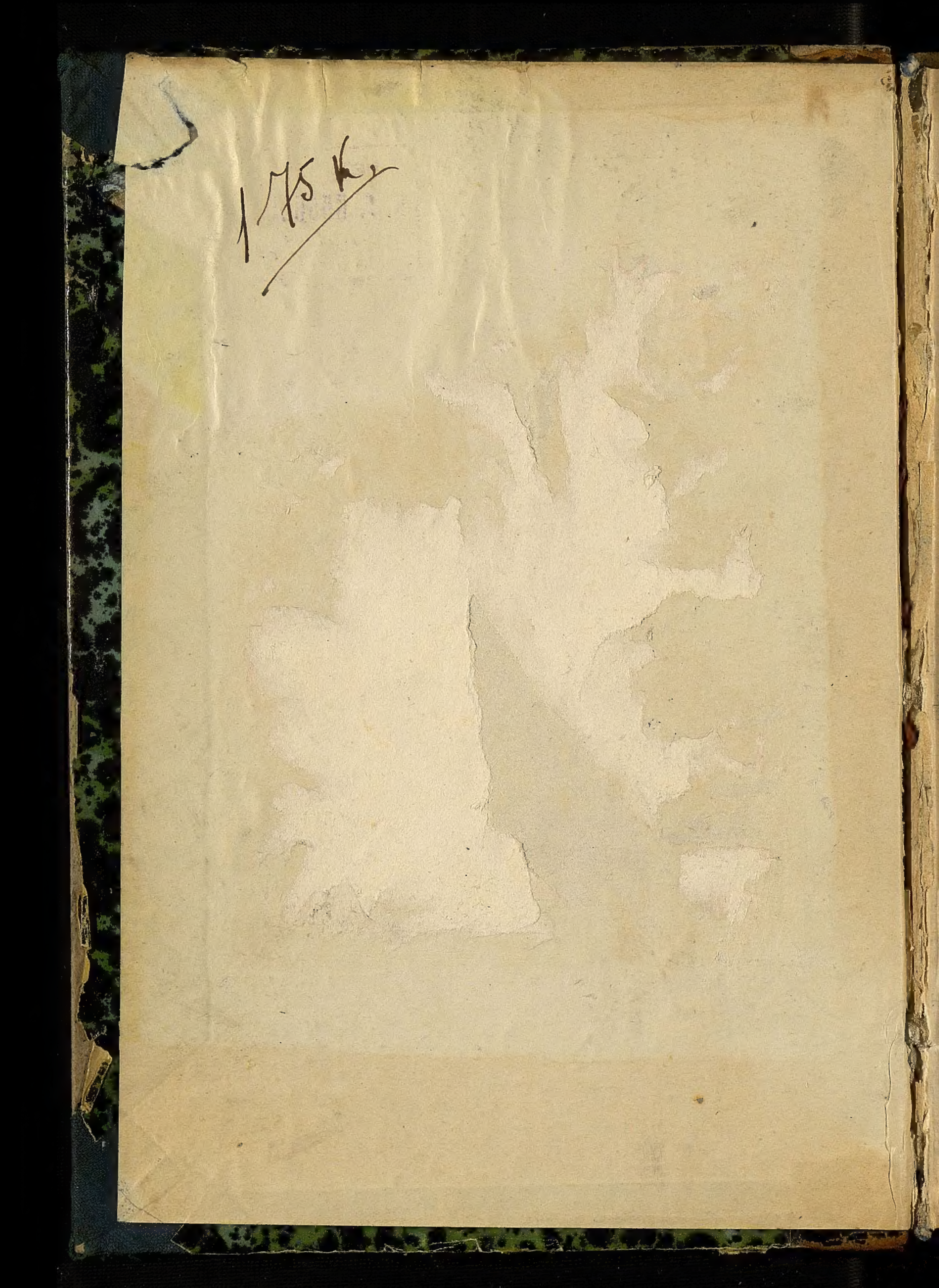
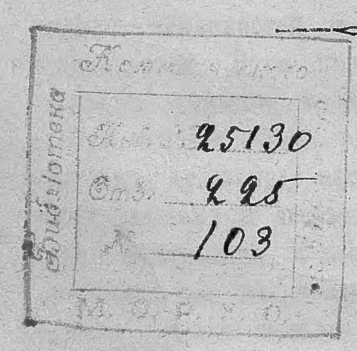

225
K 893 / 5.96
K89 / 596


175 k.

МЕЛКІЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ

КРЕДИТЪ.





С. Петербургъ.

№ 70. Типографія В. Киршбаума, въ д. М-ва Финанс., на Дворц. площ.

1880.

Дозволено цензурою. С. Петербургъ, 11 Августа 1880 г.

Въ основу Положенія 19 февраля 1861 г. правительство положило надѣленіе землею крестьянъ, освобождаемыхъ изъ крѣпостной зависимости. То же начало правительство неуклонно примѣняло при поземельномъ устройствѣ крестьянъ государственныхъ, удѣльныхъ и прочихъ наименованій.

По многимъ причинамъ, въ особенности финансовымъ, размѣръ крестьянскихъ надѣловъ долженъ былъ ограничиться усадьбою и количествомъ десятинъ, едва ли достаточнымъ, за малыми исключеніями, для прокормленія владѣльцевъ, уплаты повинностей и удовлетворенія самыхъ насущныхъ потребностей. Вотъ причина возникновенія предвидѣнныхъ закономъ отрѣзовъ, т. е. земли, которою крестьяне владѣли, сверхъ получаемой въ надѣлъ, до освобожденія. Но кромѣ отрѣзовъ крестьяне всѣхъ наименованій пользовались разными угодіями и льготами, опредѣлить стоимость которыхъ почти невозможно, а составлявшихъ между тѣмъ незамѣнимое подспорье въ хозяйствѣ, какъ напримѣръ обширные выгоны, право пользованія топливомъ и даже строевымъ лѣсомъ.

Для возстановленія нарушеннаго такимъ образомъ бюджета, крестьянамъ приходится арендовать казенныя и частныя земли и искать заработковъ какъ на мѣстѣ, такъ и въ отхожихъ промыслахъ. Затѣмъ количество надѣловъ, разсчитанное на число сельскихъ обывателей въ 1861 г., те-

перь, по прошествіи 20 лѣтъ, когда народонаселеніе значительно увеличилось, не можетъ быть достаточнымъ.

Вотъ тѣ главныя побудительныя причины, которыя заставляютъ крестьянъ, можетъ быть даже безсознательно, стремиться къ расширенію своего землевладѣнія путемъ ли покупки при имѣніи на то денежныхъ средствъ, путемъ ли аренды, если наличныхъ денежныхъ средствъ не имѣется.

Фактъ такого стремленія неоспоримъ; онъ подтверждается обширными матеріалами, изданными въ 1873 году Высочайше учрежденною Коммиссіею для изслѣдованія сельскаго хозяйства, и напечатанными въ текущемъ году по распоряженію г. Министра Государственныхъ Имуществъ «Матеріалами для изученія современнаго положенія землевладѣнія и сельско-хозяйственной промышленности въ Россіи».

Въ I-мъ выпускѣ этихъ послѣднихъ матеріаловъ, обнимающемъ всего лишь 85 уѣздовъ и притомъ во многихъ случаяхъ только нѣсколько волостей въ уѣздѣ, помѣщена весьма любопытная вѣдомость, изъ коей, между прочимъ, видно, что въ изслѣдованныхъ мѣстностяхъ крестьянами пріобрѣтено съ 1861 по 1878 годъ 1.870,127 десятинъ земли; въ томъ числѣ въ Тверской губерніи, гдѣ всѣхъ надѣльныхъ крестьянскихъ земель числится около $2^1/_2$ милліоновъ десятинъ, прикуплено крестьянами послѣ утвержденія уставныхъ граматъ 469,545 десятинъ, въ Таврической—433,787 десятинъ, въ Самарской—308,605 десятинъ, въ Саратовской—213,646 десятинъ.

Наконецъ стремленіе къ пріобрѣтенію земли не есть явленіе исключительно русское, а общечеловѣческое. Вездѣ на западѣ мы встрѣчаемъ тоже самое—постоянное и, если можно такъ выразиться, жадное стремленіе земледѣльца сдѣлаться землевладѣльцемъ и затѣмъ расширить свое землевладѣніе.

Такимъ образомъ вопросъ можетъ быть поставленъ такъ: полезно ли у насъ въ настоящее время расширеніе кресть-

янскаго землевладѣнія? Какъ въ каждомъ вопросѣ, глубоко затрогивающемъ экономическія стороны народной жизни, являются рьяные сторонники и противники его, такъ и въ настоящемъ случаѣ многіе возстаютъ противъ пользы такого увеличенія мелкаго землевладѣнія.

Не входя въ подробное, едва ли умѣстное здѣсь разсмотрѣніе всѣхъ возраженій, дѣлаемыхъ противниками увеличенія мелкаго землевладѣнія, мы однакоже считаемъ долгомъ остановиться на двухъ изъ нихъ, къ которымъ, по нашему мнѣнію, сводятся всѣ остальныя:

1) Увеличеніе мелкаго землевладѣнія лишитъ крупныя хозяйства рабочихъ рукъ и подыметъ заработную плату

и 2) Плохое экономическое положеніе крестьянъ происходитъ не отъ незначительности ихъ земельной собственности, а отъ неумѣнья извлекать изъ нея пользу.

Мы не станемъ особенно останавливаться на первомъ изъ этихъ возраженій, имѣющемъ болѣе кажущееся, чѣмъ дѣйствительное значеніе. Крупныхъ землевладѣльцевъ всегда значительно менѣе мелкихъ и для экономическаго благосостоянія страны важны не лишнихъ сто рублей, которые сбережетъ крупный землевладѣлецъ, а одинъ рубль, сбереженный 1000 мелкими землевладѣльцами. Къ тому же увеличеніе заработной платы, могущее существенно отразиться на крупномъ землевладѣніи, можно было бы ожидать лишь при единовременномъ, всеобщемъ надѣленіи крестьянъ такимъ количествомъ земли, которое бы вдругъ заняло всѣ свободныя руки. Въ дѣйствительности увеличеніе мелкаго землевладѣнія дѣлается, даже при содѣйствіи ему, такъ медленно, что въ довольно значительный промежутокъ лѣтъ нельзя подмѣтить отъ этого значительнаго вліянія. Кромѣ того, на расширеніе мелкаго землевладѣнія имѣютъ вліяніе и недостатокъ подходящей земли, и значительная цѣнность ея, напримѣръ въ настоящее время въ средней Россіи, наконецъ борьба между желаніемъ пріобрѣсть землю на сторонѣ и при-

вязанностію къ мѣсту, гдѣ родился. Все это вмѣстѣ взятое заставляетъ насъ полагать, что едва ли возраженіе это можетъ быть признаваемо заслуживающимъ вниманія.

Болѣе вѣскимъ представляется второе возраженіе. Дѣйствительно изъ количества десятинъ, нынѣ находящихся въ пользованіи мелкихъ землевладѣльцевъ, при правильной и улучшенной обработкѣ, можно было бы извлекать большую пользу. Но и это возраженіе, при ближайшемъ его разсмотрѣніи, не выдерживаетъ строгой критики. Въ Россіи обработка земли у крупныхъ землевладѣльцевъ находится, за малыми исключеніями, на одинаково низкомъ уровнѣ съ обработкою земель мелкихъ землевладѣльцевъ. Мы здѣсь не станемъ разбирать какія причины—климатическія, историческія, соціальныя или экономическія — вліяютъ на неподвижность первобытной культуры земли, но отмѣтимъ, что при такихъ условіяхъ размѣръ землевладѣнія безразличенъ для общаго экономическаго положенія страны, а въ тоже время несомнѣнно, что земля приноситъ наиболѣе выгоды тому, кто самъ ею занимается и притомъ болѣе тому, кто способенъ прикладывать къ ней собственный трудъ. Этимъ объясняется, отчего изъ земли, не дающей никакого дохода крупнымъ землевладѣльцамъ, мелкій землевладѣлецъ можетъ извлекать значительную прибыль. Между тѣмъ тѣ же правительственные матеріалы, о которыхъ выше было упомянуто, указываютъ, что крупное землевладѣніе изъ рукъ бывшихъ помѣщиковъ переходитъ въ руки купцовъ и разночинцевъ, которые, какъ извѣстно, сами рѣдко ведутъ хозяйство, а сдаютъ земли въ аренду смежнымъ селеніямъ, затѣмъ вырубаютъ лѣса и, ведя, такъ сказать, хищническую культуру, стараются извлечь изъ пріобрѣтенной земельной собственности затраченный капиталъ и на него наибольшіе проценты въ наименьшее время. При такомъ положеніи естественно возникаетъ экономическій вопросъ, желательно ли, чтобы земли переходили въ руки владѣльцевъ, не занимающихся сельскимъ хозяйствомъ, не

изучавшихъ земледѣлія ни въ теоріи, ни на практикѣ, или же въ руки землевладѣльцевъ, которые хотя неумѣло, но все таки прилагаютъ къ землѣ свой собственный трудъ.

Сопоставляя все вышесказанное, приходимъ къ убѣжденію, что принятіе мѣръ къ расширенію мелкой земельной собственности вызывается усвоенными правительствомъ началами при установленіи крестьянскаго землевладѣнія, необходимостью уравновѣсить крестьянскій бюджетъ, предупрежденіемъ развитія сельскаго пролетаріата, устраненіемъ распространенія хищническаго хозяйства и извлеченіемъ значительныхъ выгодъ изъ малопроизводительныхъ казенныхъ земель—слѣдовательно, вопросъ этотъ представляется крайне важнымъ не только съ экономической, но и съ государственной стороны.

Обращаясь къ изысканію мѣръ, клонящихся къ разрѣшенію этого вопроса, слѣдуетъ уяснить себѣ, въ какомъ положеніи находится въ настоящее время крестьянское землевладѣніе.

При надѣлѣ землею и ея оцѣнкѣ по многимъ мѣстностямъ были сдѣланы значительныя ошибки, неизбѣжныя при такой сложной операціи; къ тому же измѣнившіяся въ теченіе почти двухъ десятилѣтій экономическія условія, какъ напримѣръ постройка желѣзныхъ дорогъ, развитіе пароходства, учрежденіе банковъ и т. п., не могли не повліять на значительное измѣненіе доходности земли, такъ что въ настоящее время встрѣчается много мѣстностей, гдѣ арендная плата за землю значительно выше выкупныхъ платежей, и наоборотъ, есть мѣстности, гдѣ выкупные платежи превосходятъ арендную плату. Затѣмъ, при неравномѣрномъ распредѣленіи на огромномъ пространствѣ Европейской Россіи плодородныхъ земель и при крайне колеблющейся густотѣ народонаселенія, встрѣчаются мѣстности, гдѣ расширеніе крестьянскаго землевладѣнія невозможно.

Уравновѣсить выкупные платежи съ арендною платою

въ мѣстностяхъ, гдѣ послѣдняя ниже первыхъ, можно лишь пониженіемъ выкупныхъ платежей, равно какъ расширить крестьянское землевладѣніе въ густонаселенныхъ мѣстностяхъ, чувствующихъ недостатокъ въ землѣ, возможно лишь путемъ правильно устроенныхъ переселеній. Въ обѣихъ этихъ мѣрахъ починъ можетъ принадлежать лишь правительству, а потому, не распространяясь о нихъ, мы ограничимся тѣми лишь мѣстностями, составляющими впрочемъ значительное большинство, гдѣ большое количество частныхъ и казенныхъ земель представляетъ возможность изыскать средства къ расширенію крестьянскаго землевладѣнія.

Среди земель, пріобрѣтеніе коихъ было бы желательно для сельскихъ обществъ, на первомъ мѣстѣ стоятъ отрѣзы, заключающіеся преимущественно въ выгонахъ и лугахъ и рѣже въ пашнѣ. Расположенныя часто въ чрезполосномъ порядкѣ съ надѣльными землями и всегда супольныя съ крестьянскою собственностью, отрѣзныя земли представляютъ существенную необходимость для селенія; безъ нихъ зачастую некуда выпустить скотину; подходя иногда къ самымъ огородамъ; онѣ служатъ неизбѣжнымъ источникомъ постоянныхъ пререканій и штрафовъ въ случаѣ потравы, произведенной вырвавшимся изъ загороди теленкомъ. Въ теченіе первыхъ девяти лѣтъ послѣ освобожденія крестьянъ отрѣзныя земли, на основаніи Положенія 19 февраля 1861 г., оставались въ пользованіи крестьянъ, которымъ тѣмъ труднѣе было освоиться съ мыслью, что съ 1870 г. имъ придется лишиться угодій, находившихся въ ихъ распоряженіи съ давнихъ временъ. Помѣщики тоже невполнѣ понимали значеніе этихъ отрѣзовъ. Вотъ почему въ шестидесятыхъ годахъ не состоялось почти нигдѣ сдѣлокъ между крестьянами и помѣщиками о пріобрѣтеніи повидимому малостоющихъ земель. Но оборотливые купцы средней руки, развившіеся среди крестьянъ кулаки, первые постигли всю важность отрѣза, возможность при посредствѣ отрѣза держать въ ежевыхъ рукавицахъ цѣлыя

деревни, обременять ихъ, кромѣ уплаты оброка, разными послугами, составляющими въ итогѣ тяжелое бремя. И вотъ эти дѣльцы стали скупать у помѣщиковъ, подъ носомъ у недогадливыхъ крестьянъ, отрѣзныя земли сначала задаромъ, а затѣмъ, когда помѣщики раскусили суть дѣла, все дороже и дороже. Конечно крестьяне тоже скоро спохватились, но за неимѣніемъ денегъ имъ рѣдко удавалось перебить землю у капиталиста, выкладывавшаго всѣ деньги на столъ обрадованному продавцу. Хотя время упущено, но тѣмъ не менѣе найдется еще немало отрѣзныхъ земель, продать которыя настоящіе владѣльцы были бы непрочь, и вотъ въ этихъ то случаяхъ слѣдуетъ придти крестьянамъ на помощь.

Второй разрядъ земель, пріобрѣтеніе коихъ сельскими обществами было бы желательно, это такъ называемыя пустоша, т. е. небольшіе участки луговой и даже пахатной земли, неимѣющіе построекъ, скота и инвентаря. Такіе пустоши находятся какъ въ частномъ, такъ и въ казенномъ владѣніи.

Третій разрядъ земель составляютъ цѣлыя имѣнія частныхъ лицъ и большіе участки казенныхъ земель. Хотя цѣнность десятины при покупкѣ цѣлаго имѣнія, въ особенности съ публичныхъ торговъ, сравнительно ниже десятины, покупаемой въ отрѣзѣ или пустошѣ, но пріобрѣтеніе крестьянами большихъ имѣній представляетъ нѣкоторыя усложненія при распредѣленіи между покупщиками угодій, а иногда вызываетъ и переселенія.

Такимъ образомъ остается еще въ Россіи достаточно земли, пріобрѣтеніе которой возможно для расширенія мелкаго землевладѣнія. Но чтобы пріобрѣсти землю надо имѣть капиталы, превосходящіе скудныя средства нашихъ сельскихъ жителей. Въ виду этого помощь, и притомъ помощь немедленная, необходима.

Безспорно, правительству легче всего осуществить эту государственную потребность: оно владѣетъ огромными про-

странствами свободной земли и въ его волѣ предпринять финансовыя операціи, имѣющія цѣлію расширить крестьянское землевладѣніе, представляющее собою вполнѣ охранительное начало.

Послѣ правительства наиболѣе заинтересовано въ благосостояніи сельскаго населенія земство, и ему надлежитъ не только явиться пособникомъ правительства въ этомъ дѣлѣ, но и самостоятельно изыскать средства ускорить разрѣшеніе столь полезной задачи. Къ чести нашего земства нельзя умолчать, что отъ его бдительнаго взора не скрылось значеніе расширенія крестьянскаго землевладѣнія и начиная съ 1874 года вопросъ этотъ былъ разсматриваемъ, сколько намъ извѣстно, земствами 16 губерній *).

Нѣкоторыя собранія ограничились заявленіемъ, что признаютъ несомнѣнную пользу расширенія крестьянскаго землевладѣнія и поручили управамъ разработку вопроса; другія, какъ-то Тверское, Таврическое, Новгородское, Ярославское, Смоленское, Полтавское, Костромское, Московское разсматривали уже составленные проекты, подкрѣпленные болѣе или менѣе подробными докладами управъ.

Всѣ означенныя земскія собранія, за исключеніемъ одного Московскаго губернскаго, признали не только пользу самаго дѣла, но и неотложную необходимость приступить къ его осуществленію; только Московское губернское собраніе, не согласившись съ проектомъ, внесеннымъ въ собраніе 1879 г. Московскимъ уѣзднымъ земскимъ собраніемъ, выразило сомнѣніе, чтобы помощь для пріобрѣтенія новыхъ земель могла существенно содѣйствовать улучшенію крестьянскаго быта. Собраніе, впрочемъ, не отвергало пользы въ принципѣ, но признало болѣе настоятельной и своевременной потребностью

*) Воронежской, Казанской, Костромской, Московской, Новгородской, Орловской, Полтавской, Псковской, С.-Петербургской, Смоленской, Таврической, Тверской, Уфимской, Харьковской, Черниговской, Ярославской

усовершенствованіе земледѣлія, введеніе раціональной агрономіи. При этомъ не слѣдуетъ забывать, что Московская губернія находится въ отношеніи народнаго хозяйства въ совершенно особыхъ условіяхъ и извлекаетъ большую часть доходовъ изъ промысловъ и заработковъ, а не изъ земледѣлія.

Наиболѣе простымъ способомъ земской помощи представляется выдача ссудъ на извѣстное число лѣтъ сельскимъ обществамъ, обращающимся съ просьбою о томъ въ управу, равно какъ и принятіе на себя нѣкотораго посредничества между продавцемъ и покупателями. Такъ поступаетъ съ 1875 г. Тверское земство и также положили съ 1879 г. дѣйствовать Таврическое земство, назначившее на этотъ предметъ 200,000 рублей *), Костромское, опредѣлившее 24,000 руб. и Херсонское—13,000 руб. Опытъ Тверскаго земства, постановившаго, какъ сказано выше, еще въ 1875 г. выдавать ссуды на покупку земель подъ залогъ покупаемыхъ же земель, весьма поучителенъ. Ссуды выдаются срокомъ отъ 2 до 5 лѣтъ, съ уплатою 6% въ годъ. Съ 1876 г. по 1879 г. выдано всего ссудъ на 11,873 руб.; изъ нихъ къ 1 января 1879 г. оставалось за 9 сельскими обществами капитала 4,725 р. 68 к. и % 242 р. 75 к.; въ теченіе 1879 г. уплачено капитала 2,097 р. и % 229 р. 54 к. За исключеніемъ одной деревни, ссуды вносились заемщиками въ срокъ. Въ 1879 г. новыхъ ссудъ выдано 4 селеніямъ въ суммѣ 8,200 р. и разрѣшено выдать еще 2 селеніямъ 3,500 р.

Нельзя не сочувствовать этимъ земскимъ начинаніямъ и не сознавать несомнѣнной пользы, приносимой ими, но тѣмъ не менѣе земство обладаетъ слишкомъ незначительными свободными капиталами, чтобы подобныя операціи могли быть примѣнены въ широкомъ размѣрѣ. Вотъ почему при-

---

*) Въ томъ числѣ назначено изъ земскихъ средствъ 50,000 руб. и положено гарантировать уплату покупщиками до 150,000 руб.

ходится искать другаго способа земскаго участія и таковымъ способомъ представляется примѣненіе кредита къ облегченію перехода земель въ собственность самихъ земледѣльцевъ. И дѣйствительно, мелкій поземельный кредитъ принятъ въ основаніе почти всѣхъ земскихъ проектовъ, о немъ преимущественно говоритъ литература и онъ же послужилъ предметомъ оживленныхъ преній въ Московскомъ Обществѣ Сельскаго Хозяйства и въ Вольномъ Экономическомъ Обществѣ. Помимо другихъ соображеній, осуществленіе мелкаго земельнаго кредита представляется наиболѣе дѣйствительнымъ средствомъ для конкуренціи крестьянъ, при продажѣ земель, съ людьми зажиточными, имѣющими къ своимъ услугамъ коммерческіе и поземельные банки.

Но самая разработка вопроса о мелкомъ земельномъ кредитѣ представляетъ большія трудности, вслѣдствіе чего при обсужденіи какъ основаній кредита, такъ и формы его примѣненія, возникли большія недоразумѣнія и разногласія. Желаніе принести всенародному русскому дѣлу посильную помощь внушило нѣсколькимъ лицамъ мысль разработать, на основаніи составленныхъ уже проектовъ и частныхъ литературныхъ трудовъ, проектъ устава мелкаго земельнаго кредита *), который могъ бы служить руководствомъ при дальнѣйшемъ обсужденіи этого вопроса. Мѣстнымъ органамъ самоуправленія, земскимъ управамъ и собраніямъ, предстоитъ дать ходъ дѣлу, примѣнить предлагаемый проектъ къ мѣстнымъ условіямъ народнаго быта, исправить и дополнить его указаніями опыта.

По всѣмъ главнымъ статьямъ проекта устава помѣщены основанія, побудившія принять ихъ въ предлагаемомъ видѣ, но сверхъ того мы считаемъ необходимымъ разъяснить нѣ-

---

*) Въ составленіи проекта устава приняли участіе: кн. А. И. Васильчиковъ, Н. А. Ваганов, И. И. Кауфманъ, Н. Ф. Фанъ-деръ-Флитъ и В. Н. Хитрово.

которые существенные вопросы, повліявшіе на разработку проекта.

1) Первый изъ этихъ вопросовъ — это форма, какая должна быть дана учрежденіямъ мелкаго земельнаго кредита: должны ли они быть устроены въ видѣ обществъ, товариществъ взаимнаго кредита, съ круговою порукою заемщиковъ, или въ видѣ акціонерныхъ или земскихъ банковъ. При первоначальномъ обсужденіи вопроса казалось, что форма товариществъ взаимнаго кредита болѣе соотвѣтствуетъ дѣлу, что она даетъ ему болѣе самостоятельности, болѣе связи и смысла, призывая самихъ заемщиковъ къ управленію дѣлами и къ охраненію своихъ взаимныхъ выгодъ. Но вникая въ практическую сторону вопроса, надо было признать, что эти предположенія едва-ли могутъ осуществиться и что участіе мелкихъ землевладѣльцевъ, преимущественно крестьянъ, въ управленіи или даже въ обсужденіи дѣлъ было бы большею частью только номинальное. При огромныхъ разстояніяхъ Россіи и трудностяхъ переѣзда, собранія заемщиковъ почти немыслимы, развѣ допустить, что впрочемъ невозможно, учрежденіе товариществъ въ тѣсныхъ предѣлахъ нѣсколькихъ смежныхъ волостей. Кромѣ того и самая круговая порука, которая всегда должна быть основана болѣе или менѣе на знакомствѣ между собою членовъ товарищества, едва-ли можетъ быть возложена на мелкихъ заемщиковъ, крестьянъ, неимѣющихъ почти никакихъ связей съ жителями селеній другихъ уѣздовъ или даже отдаленныхъ волостей того же уѣзда. Наконецъ и самое веденіе дѣла, счетоводства и письмоводства, недоступно малограмотному сельскому населенію и поставило бы заемщиковъ въ зависимость отъ наемныхъ мѣстныхъ дѣльцовъ.

Если желательная форма товариществъ взаимнаго кредита неосуществима, то учрежденіе акціонерныхъ банковъ мелкаго земельнаго кредита не желательно. Акціонерныя предпріятія имѣютъ цѣлью доставленіе барышей своимъ

участникамъ и въ програму ихъ дѣйствій не могутъ входить другія соображенія, какъ бы они не были благотворны для страны и населенія.

Такимъ образомъ остается послѣдняя форма — земскіе банки мелкаго земельнаго кредита. Дѣйствительно, кому какъ не земству ближе извѣстны потребности мѣстнаго населенія, кто кромѣ земства болѣе чутко относится къ народному благосостоянію. Связанные съ устройствомъ мелкаго земельнаго кредита довольно крупные финансовые обороты возлагаютъ осуществленіе этого дѣла на губернское земство, которое въ губернской и уѣздныхъ земскихъ управахъ имѣетъ уже готовые, даровые исполнительные органы.

Всѣ вышеприведенныя соображенія побудили насъ принять для мелкаго земельнаго кредита земскіе губернскіе банки.

2) Земство обладаетъ сравнительно небольшими капиталами, которые къ тому же имѣютъ опредѣленное назначеніе, какъ капиталъ продовольственный, страховой, общественнаго призрѣнія, мѣстъ заключенія; свободныхъ же денежныхъ средствъ въ распоряженіи земства почти нѣтъ. Поэтому осуществленіе банка безъ права выпускать закладные листы невозможно. Тутъ естественно рождается вопросъ, какимъ порядкомъ и на чьей отвѣтственности будетъ производиться выпускъ закладныхъ листовъ и потребуется ли для нихъ особая гарантія земства или правительства.

Выше мы сказали, что земство не обладаетъ свободными капиталами, а потому оно и не можетъ обезпечить ими своевременный платежъ процентовъ и погашенія по закладнымъ листамъ. Что же касается до гарантіи земства въ широкомъ смыслѣ слова, т. е. въ привлеченіи къ отвѣтственности земскихъ сословій за могущіе послѣдовать убытки, то мы полагаемъ, что таковая можетъ быть допущена только въ извѣстныхъ предѣлахъ, на опредѣленную сумму. Неограниченная гарантія означала бы, что всѣ сословія данной мѣстности, уѣзда, губерніи, отвѣчаютъ всѣми имуществами за

обороты банка и хотя въ дѣлѣ поземельнаго кредита, гдѣ главнымъ обезпеченіемъ служатъ заложенныя земли, рискъ этотъ не можетъ быть значителенъ, но тѣмъ не менѣе по принципу мѣра эта представляется крайне опасною, ибо она могла бы служить примѣромъ и для другихъ операцій, вовлекая земство въ чуждыя ему предпріятія. Поэтому въ предлагаемомъ проектѣ устава принято, что земство участвуетъ только въ составленіи основнаго капитала и въ пополненіи его по мѣрѣ надобности. Заемщику предполагается выдавать ссуды наличными деньгами, дабы не затруднять его продажею процентныхъ бумагъ. Необходимыя же денежныя средства земство будетъ пріобрѣтать посредствомъ выпуска закладныхъ листовъ, въ количествѣ въ десять разъ большемъ противъ основнаго капитала, который такимъ образомъ будетъ соотвѣтствовать $^1/_{10}$ суммы выпущенныхъ закладныхъ листовъ и отвѣтственность земства ограничится этимъ послѣднимъ размѣромъ.

Затѣмъ закладные листы губернскаго земскаго банка, при всей своей обезпеченности, врядъ ли найдутъ между капиталистами достаточное число покупателей по сносному для заемщиковъ курсу, если правительство не приметъ на себя гарантіи. Мы уже указывали, почему содѣйствіе расширенію мелкаго землевладѣнія есть дѣло государственное. Дѣйствительно, кромѣ экономической важности этого вопроса вообще для страны, пріобрѣтеніе земель мелкими землевладѣльцами усилитъ этотъ наиболѣе консервативный элементъ и въ тоже время будетъ содѣйствовать въ значительной степени предупрежденію грозящаго Россіи сельскаго пролетаріата. Кромѣ того, даже въ виду однихъ фискальныхъ интересовъ, польза содѣйствія правительства очевидна: поддерживая крестьянскія хозяйства, этихъ главныхъ плательщиковъ государственной казны, населяя пустыя земли, неприносящія почти никакого дохода, содѣйствуя ихъ разработкѣ, правительство этимъ самымъ создаетъ новыя цѣнности, ко-

торыя въ недалекомъ будущемъ составятъ и новые предметы обложенія. Гарантія правительства на такое дѣло, еслибы она и повлекла за собой нѣкоторую отвѣтственность, что впрочемъ невѣроятно, въ концѣ концовъ окажется нетолько мѣрою благодѣтельною для народнаго хозяйства, но и производительною для государственной казны.

3) При разработкѣ вопроса о мелкомъ земельномъ кредитѣ высказывались мнѣнія о выдачѣ подъ залогъ недвижимой мелкой собственности ссудъ, не только на пріобрѣтеніе земли, но и на удовлетвореніе потребностей сельскаго хозяйства, вызывающихъ затрату капитала на нѣсколько лѣтъ. Сознавая затрудненіе создать средства для удовлетворенія наиболѣе существенной необходимости—пріобрѣтенія хлѣбопашцами земли въ собственность, мы не считали возможнымъ усложнить проектируемый уставъ особымъ видомъ ссудныхъ операцій, тѣмъ болѣе что лица, владѣющія уже хотя бы и мелкою поземельною собственностью, почти всегда могутъ кредитоваться въ поземельномъ или коммерческомъ банкѣ, въ мѣстномъ обществѣ взаимнаго кредита или въ ссудо-сберегательномъ товариществѣ.

Представляя за симъ самый проектъ устава на благосклонное усмотрѣніе читателей, составители далеко не считаютъ его вполнѣ оконченнымъ, а тѣмъ болѣе совершеннымъ, а только надѣятся, что онъ вызоветъ обсужденія и замѣчанія, которыя могутъ ускорить осуществленіе въ томъ или другомъ видѣ расширенія мелкой земельной собственности.

Іюль, 1880 г.



ПРОЕКТЪ УСТАВА

(Названіе)

ЗЕМСКАГО БАНКА

МЕЛКАГО СЕЛЬСКАГО ЗЕМЕЛЬНАГО КРЕДИТА.

I. Цѣль Банка.

1. *(Названіе)* Земскій Банкъ мелкаго сельскаго земельнаго кредита имѣетъ цѣлью выдачу ссудъ, для покупки земель, сельскимъ обществамъ, отдѣльнымъ селеніямъ, артелямъ, дѣйствующимъ на основаніи узаконеннаго договора, и отдѣльнымъ лицамъ.

Въ предисловіи было указано значеніе, которое имѣетъ въ общемъ хозяйственномъ строѣ пріобрѣтеніе земель непосредственными производителями сельскихъ произведеній и почему земству, какъ представителю мѣстныхъ интересовъ, ближе всего подлежитъ, учрежденіемъ подобныхъ банковъ, облегчить переходъ отчуждаемыхъ земель въ собственность земледѣльцевъ, принадлежащихъ на Руси почти исключительно къ крестьянскому сословію. Это послѣднее обстоятельство вызвало мнѣніе, что банки для покупки мелкой поземельной собственности

должны быть учреждены исключительно для однихъ лишь крестьянъ. Но мнѣніе это становится въ противорѣчіе съ основнымъ земскимъ началомъ—всесословностью; земство едва ли имѣетъ право дѣлать значительныя затраты или принимать на себя крупныя обязательства въ пользу одного какого либо сословія. На этомъ то основаніи въ проектируемомъ уставѣ предполагается выдавать ссуды на покупку земель не только исключительно однимъ крестьянамъ, въ отдѣльности или въ составѣ сельскаго общества, селенія или артели, но и лицамъ другихъ сословій, съ тѣмъ только непремѣннымъ условіемъ, чтобы заемщикъ и его семья были земледѣльцы, т. е. собственными руками обработывали землю. Артель или товарищество, составившееся изъ таковыхъ лицъ, съ цѣлію пріобрѣтенія участка земли для обработки его собственными руками, должна, предварительно полученія изъ банка ссуды, составить между своими сочленами условіе или договоръ, утвержденный установленнымъ порядкомъ.

2. Въ случаѣ, если средства Банка не дозволяютъ выдать ссуды всѣмъ желающимъ, то сельскія общества и селенія имѣютъ преимущество передъ артелями и отдѣльными лицами.

3. Когда артель или отдѣльное лицо обратится за ссудою для покупки участка земли, то, предварительно выдачи ссуды, Земскій Банкъ спрашиваетъ сосѣднія съ этимъ участкомъ сельскія общества и селенія, не желаютъ-ли они воспользоваться ссудою для пріобрѣтенія его и только въ случаѣ отказа, ссуда выдается артели или отдѣльному лицу.

Смѣшеніе понятій о земледѣльцѣ и крестьянинѣ завело нѣкоторыхъ еще далѣе; именно многими земствами и во многихъ статьяхъ было выражено желаніе, чтобы ссудами изъ земскихъ банковъ на покупку земель могли пользоваться одни лишь сельскія общества въ полномъ составѣ.

Неопровержимо значеніе общиннаго землевладѣнія. За эту историческую форму землевладѣнія слѣдуетъ крѣпко держаться, такъ какъ община оказала странѣ немаловажныя услуги и ей суждено оградить Россію отъ всевозможныхъ экономическихъ и политическихъ потрясеній. Общинное землевладѣніе есть неприкосновенный фондъ, обезпечивающій крестьянамъ навсегда пріютъ и кусокъ хлѣба, и къ тому же учрежденіе по преимуществу консервативное, заключающее въ себѣ наибольшее количество охранительныхъ элементовъ. Въ виду этого неудивительно, что люди, понимающіе истинное значеніе общины, опасаются, чтобы распространеніе кредита на отдѣльныя товарищества крестьянъ и даже на отдѣльныхъ домохозяевъ не привело къ разложенію общинной связи, не помогло деревенскимъ кулакамъ скупать участки, необходимые сельскимъ обществамъ, и не служило такимъ образомъ къ порабощенію сихъ послѣднихъ.

Изъ „Матеріаловъ для изученія современнаго положенія землевладѣнія“ видно, что въ Тверской губерніи сельскими обществами куплено земли 115,800 дес., тогда какъ за то же время пріобрѣтено отдѣльными домохозяевами 248,000 дес. и товариществами 105,600 дес. Въ Саратовской губерніи изъ 308,605 десятинъ, купленныхъ крестьянами, пріобрѣтено сельскими обществами 121,268 дес. и отдѣльными домохозяевами 187,337 десятинъ. Цифры эти указываютъ, что сельскимъ обществамъ не хватало средствъ и что поэтому перевѣсъ на сторонѣ добровольныхъ товариществъ и отдѣльныхъ домохозяевъ.

Мы не могли смотрѣть на этотъ вопросъ съ односторонней точки зрѣнія на томъ основаніи, что во-1-хъ, выдачею ссудъ однимъ сельскимъ обществамъ нарушалась бы всесословная земская равноправность, о которой мы уже говорили въ предъидущемъ §; во-2-хъ, допуская, что нѣкоторые достаточные и смышленые домохозяева пріобрѣтутъ, посредствомъ кредита земскаго банка, отдѣльные участки земли, то не всегда же они обратятъ эти участки на эксплоатацію своихъ односельчанъ, напротивъ

могутъ быть случаи, когда они пожелаютъ переселиться на свои новые участки, пустоша, предоставивъ міру свои общественныя полосы, и въ 3-хъ, выдача ссудъ исключительно однимъ сельскимъ обществамъ оказывалась бы нерѣдко, при практическомъ примѣненіи, только номинальною и не помѣшала бы товариществамъ и отдѣльнымъ крестьянамъ, прикрываясь именемъ и приговоромъ міра, кредитоваться для пріобрѣтенія земли. Дѣло въ томъ, что крестьянскія общества въ Россіи, какъ и всякія группы людей, состоятъ изъ домохозяевъ различныхъ способностей, силъ и нравовъ, вслѣдствіе чего достатки, нужды и пользы ихъ, несмотря на уравнительное распредѣленіе земель, весьма различны. Различіе это проявляется въ вопросахъ объ арендованіи угодій, наймѣ выгоновъ, покупкѣ лѣса на срубъ, пріобрѣтеніи земель. Тутъ обыкновенно мірская сходка раздѣляется на два лагеря: крестьяне семьянистые, имѣющіе въ своей семьѣ нѣсколькихъ рабочихъ, а на дворѣ не одну лошадь и корову, напираютъ на покупку или съемку земель; наоборотъ крестьяне одинокіе, съ трудомъ осиливающіе обработку своихъ надѣльныхъ полей, выпускающіе на пастбище одну или двѣ штуки скота, отпираются. Рѣшеніе зависитъ отъ силы сторонъ, но перевѣсъ остается преимущественно за первой; въ концѣ концовъ зажиточные домохозяева уплачиваютъ за бѣдняковъ и владѣютъ причитающейся имъ долей.

При этомъ еще слѣдуетъ замѣтить, что защитники покупки земель на общинномъ правѣ, приводя цифры пріобрѣтенія земельной собственности сельскими обществами, ими подтверждаютъ свои доводы въ защиту общины. Не входя въ подробный разборъ условій общины, нельзя не замѣтить, что существенное изъ нихъ есть отсутствіе наслѣдственности. Сынъ, напримѣръ, члена общины получаетъ въ оной надѣлъ не на основаніи наслѣдственности, а только вслѣдствіе того, что онъ становится членомъ общины. Между тѣмъ при покупкѣ земли даже цѣлыми обществами каждый членъ его участвуетъ въ этой покупкѣ извѣстною долею или паемъ, надъ которою онъ

большею частью сохраняетъ полное право собственности; при существующей чрезполосности и передѣлахъ онъ затруднится указать, гдѣ именно онъ владѣетъ извѣстнымъ количествомъ земли, но этимъ количествомъ онъ имѣетъ полное право распоряжаться. При общинномъ же землевладѣніи, членъ общины не можетъ быть увѣренъ, что въ его пользованіи останется извѣстное количество земли, такъ какъ надѣлъ его отъ увеличенія или уменьшенія членовъ общины можетъ быть подвергнутъ передѣлу и вслѣдствіе того увеличиваться или уменьшаться.

Допуская, на основаніи вышеприведенныхъ соображеній, выдачу ссудъ артелямъ и отдѣльнымъ земледѣльцамъ, проектъ устава все-таки предоставляетъ сельскимъ обществамъ или отдѣльнымъ селеніямъ значительныя преимущества, какъ въ очереди полученія ссуды, при недостаточности средствъ банка удовлетворить одновременно всѣхъ желающихъ кредитоваться (§ 2), такъ и въ пріобрѣтеніи смежныхъ съ надѣльными земельныхъ участковъ (§ 3), имѣющихъ, подобно отрѣзамъ, выдающееся значеніе въ общественномъ хозяйствѣ.

4. Сельскія общества или селенія, желающія получить ссуду для покупки земли, должны представить о семъ приговоръ, составленный съ согласія не менѣе $^2/_3$ домохозяевъ, имѣющихъ право голоса на сходѣ, засвидѣтельствованный волостнымъ правленіемъ и удостовѣренный уѣзднымъ по крестьянскимъ дѣламъ присутствіемъ.

Составленіе и утвержденіе приговоровъ требуется на основаніи Положенія 19-го февраля 1861 года.

II. Ссуды.

5. Ссуды выдаются лишь на пріобрѣтеніе сельской земельной собственности, подъ залогъ оной, или подъ залогъ уже принадлежащей заемщику земли, свободной отъ всякихъ долговъ

или съ условіемъ уплаты оныхъ изъ назначенной къ выдачѣ ссуды, или же по изъявленію кредиторами заемщика согласія на выдачу ссудъ, такъ чтобъ Банкъ имѣлъ во всякомъ случаѣ преимущественное передъ ихъ претензіями право на удовлетвореніе сполна долга по выданной изъ онаго подъ означенную собственность ссуды.

Проектируемый земскій банкъ имѣетъ цѣлію (§ 1) выдачу ссудъ исключительно на покупку земель, а не на какіе бы то ни было другіе хозяйственные обороты, вслѣдствіе чего въ § 5 еще разъ указывается на это существенное условіе. Затѣмъ допускается выдача ссудъ не только подъ залогъ покупаемой земли, но также и принадлежащей уже заемщику земли, дабы облегчить самую покупку вновь пріобрѣтаемаго участка, такъ какъ банковая оцѣнка обыкновенно бываетъ ниже цѣны, которую приходится уплатить продавцу. Подъ словами „ссуды выдаются подъ залогъ земли, свободной отъ всякихъ долговъ“ разумѣются земли, нигдѣ незаложенныя, и только тѣ крестьянскія, которыя находятся въ ихъ полной собственности, надѣльныя же земли, за кои производятся выкупные платежи, въ залогъ принимаемы быть не могутъ. Если подъ закладываемую въ банкъ землю уже выдана частнымъ лицомъ ссуда, то таковая земля можетъ быть принята въ залогъ земскимъ банкомъ въ томъ лишь случаѣ, когда прежній кредиторъ предоставитъ банку, установленнымъ порядкомъ, право преимущественнаго взысканія, если придется прибѣгнуть къ публичной продажѣ.

6. Способъ погашенія или перевода на Банкъ, лежащихъ на закладываемой собственности, долговъ государственнымъ кредитнымъ установленіямъ опредѣляется по соглашенію съ Министерствомъ Финансовъ, а долговъ частнымъ банкамъ по соглашенію съ сими банками.

Можетъ случиться, что пріобрѣтается земля уже заложенная въ государственныхъ кредитныхъ установленіяхъ

или въ частномъ банкѣ и что покупатель находитъ болѣе выгоднымъ купить ее не съ переводомъ лежащаго на ней долга, а съ залогомъ ея въ мѣстный губернскій земскій банкъ. Въ такихъ случаяхъ необходимо соглашеніе съ Министерствомъ Финансовъ или правленіемъ частнаго банка. Подобное соглашеніе пріобрѣтаетъ особое значеніе, когда покупается небольшой участокъ изъ заложеннаго въ государственныхъ кредитныхъ установленіяхъ или частномъ банкѣ имѣнія, такъ какъ означенныя учрежденія, частью на основаніи своихъ уставовъ, частью вслѣдствіе установившейся практики, не принимаютъ въ залогъ менѣе опредѣленнаго количества десятинъ. Къ тому же нормальная оцѣнка, принимаемая большинствомъ банковъ въ основаніе для извѣстной мѣстности, значительно ниже стоимости нѣкоторыхъ участковъ, почему и ссуды, выдаваемыя на основаніи такой оцѣнки, не могутъ оказать существенной помощи нуждающемуся въ деньгахъ покупщику.

7. Заложенная въ Банкѣ собственность можетъ быть отдаваема, съ согласія Банка, въ залогъ въ постороннія руки съ сохраненіемъ за Банкомъ преимущественнаго права на удовлетвореніе сполна долга по выданной изъ онаго подъ означенную собственность ссуды.

Составители проекта настоящаго устава поставили себѣ задачею наибольшее облегченіе заемщиковъ, почему сочли необходимымъ ввести этотъ §, равно какъ допустить въ § 5 выдачу ссудъ и подъ заложенныя уже земли. Въ обоихъ этихъ случаяхъ соблюдены какъ выгоды заемщика, такъ и выговорено огражденіе банка отъ возможныхъ потерь, ибо за банкомъ остается право преимущественнаго взысканія и во всякомъ случаѣ подобныя сдѣлки заемщика съ частнымъ кредиторомъ не могутъ быть совершены безъ вѣдома банка.

8. Съ переводомъ долга и всѣхъ обязательствъ по отношенію къ Банку заложенная собственность можетъ перехо-

дить отъ одного владѣльца къ другому только: а) по наслѣдству и б) при продажѣ собственности за долги Банку.

9. Раздробленіе между наслѣдниками заложенной Банку собственности, а равно добровольная продажа оной, дозволяется лишь по полной уплатѣ ссуды, взятой изъ Банка подъ залогъ этой собственности.

Учрежденіе банка мелкаго земельнаго кредита связано съ нѣкоторыми пожертвованіями и отвѣтственностью со стороны земства, которое поставляетъ при этомъ себѣ задачею облегчить земледѣльцамъ пріобрѣтеніе земли, необходимой для поднятія ихъ благосостоянія. Поэтому поощреніе торга землею, спекуляція при помощи земскаго кредита, а тѣмъ болѣе стачки между подставными мелкими заемщиками и капиталистами, желающими воспользоваться земскимъ кредитомъ въ бо́льшемъ размѣрѣ, нежели допускается уставомъ, не могутъ входить въ кругъ дѣйствій подобныхъ банковъ. Въ предупрежденіе возможныхъ злоупотребленій, проектъ устава призналъ необходимымъ ограничить право перехода изъ рукъ въ руки заложеннаго имущества и притомъ это ограниченіе касается только отчужденія земель съ переводомъ долга земскому банку, такъ какъ, по уплатѣ взятой изъ банка ссуды, всякій воленъ распоряжаться принадлежащей ему землей по своему усмотрѣнію.

Раздробленіе между наслѣдниками заложенной банку собственности не допускается на томъ основаніи, что незначительный участокъ земли, способной обезпечить землепашца съ семьею, недостаточенъ для нѣсколькихъ семей; къ тому же цѣлый земельный участокъ, представляющій по своей цѣнности достаточный залогъ для выдачи ссудъ, можетъ при дальнѣйшемъ дробленіи потерять часть своей стоимости.

10. По утвержденіи акта о переходѣ заложенной въ Банкѣ собственности, установленіе, утвердившее его, обязано увѣдомить о томъ Банкъ.

11. По соглашенію заемщика съ Банкомъ, можетъ быть сдѣланъ переводъ долга съ одной уже заложенной его собственности на другую закладываемую собственность равной или большей цѣнности, при наличности условій, указанныхъ въ § 5 настоящаго устава, причемъ запрещеніе должно быть переведено на остающееся по прежней ссудѣ число лѣтъ безъ измѣненія разсчетовъ по слѣдующимъ съ собственности платежамъ.

Нѣтъ основанія лишать заемщика права замѣнять представленную въ залогъ землю другою, если она принадлежитъ тому же заемщику, не ниже стоимостью первоначально заложенной и свободна отъ долговъ. При этомъ срокъ и разсчеты по ссудѣ не должны быть измѣняемы.

12. Лицо, желающее получить ссуду для пріобрѣтенія земли, подаетъ Банку общее съ продавцомъ земли заявленіе о залогѣ. При этомъ представляется опись и планъ, если таковой имѣется, и залоговое свидѣтельство на закладываемую землю. Банкъ производитъ оцѣнку и объявляетъ размѣръ могущей быть выданной ссуды.

13. Если этотъ размѣръ ссуды принятъ продавцемъ и покупателемъ, первый выдаетъ Банку обязательство объ отдачѣ имъ въ залогъ Банку имѣнія и на послѣднее накладывается запрещеніе, на общемъ основаніи, какъ бы по состоявшемуся уже залогу. Но взамѣнъ ссуды продавецъ получаетъ изъ Банка удостовѣреніе, по прилагаемой формѣ *).

***) Форма удостовѣренія.**

Удостовѣреніе это выдано изъ NN Банка такому-то въ томъ, что наложенное на землю его, тамъ-то состоящую, запрещеніе, по пріему Банкомъ отъ него въ залогъ упомянутой земли, въ суммѣ 000 рублей, наложено согласно § 13 Устава Банка, что въ случаѣ несоблюденія покупщикомъ этой земли NN требованій § 15 того же Устава, означенное запрещеніе подлежитъ уничтоженію безъ всякаго со стороны NN (продавца) внесенія въ Банкъ какихъ-либо денегъ.

14. Затѣмъ продавецъ съ покупщикомъ совершаютъ на общемъ основаніи купчую крѣпость, которая продавцемъ представляется Банку одновременно съ выданнымъ ему, по § 13, удостовѣреніемъ, а покупщикъ вноситъ Банку, не позже 3-хъ дней по утвержденіи купчей крѣпости присутственнымъ мѣстомъ, разницу, буде таковая причитается, между продажной цѣной и суммою, подлежащею къ дѣйствительной выдачѣ, за установленными удержаніями, по разрѣшенной ссудѣ. Банкъ выдаетъ продавцу эту послѣднюю сумму и предназначенную ссуду за установленными удержаніями, а покупщику купчую крѣпость съ подписью продавца о полученіи съ него указанной въ актѣ продажной суммы полностью.

15. Въ случаѣ если покупщикомъ указанная въ § 14 разница не будетъ внесена въ теченіи 3-хъ дней, то Банкъ обязанъ по требованію продавца не позже слѣдующаго дня, т. е. четвертаго, возвратить ему купчую крѣпость и залоговое свидѣтельство, а равно сдѣлать затѣмъ распоряженіе о снятіи наложеннаго на землю запрещенія. Въ случаѣ же нежеланія продавца совершить купчую крѣпость, онъ обязанъ возвратить Банку выданное ему по § 13 удостовѣреніе, по полученіи коего Банкъ дѣлаетъ распоряженіе о снятіи запрещенія и возвращаетъ ему залоговое свидѣтельство.

Цѣль учрежденія земскаго банка доставить лицамъ, нуждающимся въ землѣ, средства къ пріобрѣтенію таковой. Слѣдовательно вполнѣ естественно предполагать, что значительное число лицъ, желающихъ воспользоваться услугами банка, не будетъ владѣть свободною отъ долговъ землею, которая могла бы служить залогомъ при выдачѣ ссуды и поэтому будетъ принуждена занимать недостающія для покупки деньги подъ залогъ покупаемой же земли. Между тѣмъ законъ дозволяетъ закладывать только свою собственность. Такимъ образомъ зем-

ледѣлецъ не можетъ совершить купчую на землю, потому что у него нѣтъ довольно денегъ для уплаты продавцу, а денегъ изъ банка не можетъ занять, потому что не можетъ заложить покупаемую землю до совершенія на свое имя купчей. Для устраненія этого затрудненія, безъ нарушенія существующихъ законовъ, проектъ устава выработалъ изложенное въ §§ 12 — 15 соглашеніе между продавцомъ, покупщикомъ и банкомъ, въ силу котораго достигается покупка земли посредствомъ ссуды подъ залогъ покупаемой земли, и при томъ безъ всякаго риска для продавца или покупателя.

16. Желающій получить ссуду подъ залогъ принадлежащей уже ему сельской собственности обязанъ представить въ Банкъ надлежащее законное свидѣтельство о принадлежности ему закладываемой собственности и о лежащихъ на оной запрещеніяхъ, равно какъ опись, за своею подписью, имущества и, коли имѣется, планъ сего послѣдняго.

17. Банкъ, при выдачѣ ссуды, дѣлаетъ распоряженіе о наложеніи запрещенія на закладываемую собственность.

Полученіе ссуды для покупки земли подъ залогъ принадлежащей уже заемщику земли несравненно проще полученія ссуды подъ залогъ покупаемой земли, а потому въ этихъ двухъ §§ изложена только обычная, установленная законами обрядность.

18. Банку разрѣшается или самому или чрезъ своихъ довѣренныхъ принимать на себя всѣ ходатайства относительно покупки и залога мелкой сельской земельной собственности.

При залогѣ принадлежащей заемщику или покупаемой имъ земли, при полученіи ссуды, равно какъ и при покупкѣ хотя и мелкой сельской собственности, нельзя избѣжать многоразличныхъ обрядностей, нетолько неизвѣстныхъ, но и непонятныхъ большинству малограмотныхъ

земледѣльцевъ. Дабы избавить ихъ отъ неизбѣжныхъ ошибокъ, непроизводительныхъ расходовъ и самозванныхъ ходатаевъ, проектъ устава находитъ вполнѣ возможнымъ, чтобы земскій банкъ или уполномоченныя имъ, заслуживающія довѣрія и знающія лица принимали на себя всѣ хлопоты и тѣмъ ограждали заемщиковъ отъ излишнихъ затратъ и обмана. Приэтомъ нельзя не выразить пожеланія о скорѣйшемъ разрѣшеніи ипотечнаго вопроса и вообще объ упрощеніи хотя бы для мелкой земельной собственности существующаго у насъ крѣпостнаго и нотаріальнаго порядковъ.

19. Ссуды выдаются подъ залогъ мелкой земельной собственности въ такомъ только размѣрѣ, чтобъ на каждаго заемщика приходилось не свыше 20 десятинъ, если притомъ общая оцѣночная сумма ихъ не превосходитъ 1,000 руб. При выдачѣ ссудъ сельскимъ обществамъ, селеніямъ или артелямъ, вышеозначенный высшій размѣръ исчисляется по числу домохозяевъ.

Разнообразіе сельскохозяйственныхъ условій и далеко неодинаковыя цѣны на землю въ различныхъ мѣстностяхъ Россіи затрудняютъ точное опредѣленіе мелкой земельной собственности. Между тѣмъ уясненіе высшаго размѣра таковой собственности необходимо какъ для обезпеченія крестьянской семьи средняго достатка, такъ и для устраненія поползновенія со стороны людей со средствами воспользоваться земскимъ кредитомъ. То, что вполнѣ удовлетворяетъ скромнымъ потребностямъ земледѣльца, не обращаетъ на себя вниманія даже мелкаго капиталиста. Послѣ долгаго обсужденія мы пришли къ заключенію, что высшимъ размѣромъ мелкомъ земельной собственности можетъ быть признано 20 десятинъ, т. е. участокъ земли, который можетъ быть обработываемъ среднею крестьянскою семьею безъ найма постороннихъ рабочихъ. Предположеніе это нашло оправданіе въ цифрахъ, сообщаемыхъ „Матеріалами для изученія совре-

меннаго положенія землевладѣнія". Такъ въ Тверской губерніи, съ 1861 по 1878 годъ, 12,609 отдѣльными домохозяевами куплено 248,000 дес. земли, т. е. около 20 десят. на каждаго; въ Минской—90 домохозяевами пріобрѣтено 1,848 дес., т. е. тоже по 20 дес., въ Клинскомъ уѣздѣ, Московской губерніи, по 19 десятинъ, въ Ямбургскомъ уѣздѣ, Петербургской губерніи, по 18 десятинъ, въ Костромской губерніи по 30 десятинъ и въ Бессарабіи, съ 1861 г. по 1868 г., пріобрѣтено 1,100 домохозяевами 13,300 десятинъ, т. е. около 12 десятинъ на каждаго.

Но обусловить высшій размѣръ мелкой земельной собственности только количествомъ десятинъ мы не нашли возможнымъ, такъ какъ при различіи стоимости земли могли бы оказаться мѣстности, напр. въ средней полосѣ Россіи, гдѣ 20 десятинъ представляютъ весьма почтенный капиталъ, превосходящій средства земледѣльца средняго достатка и потому мы приняли въ основаніе мелкой собственности, рядомъ съ количествомъ десятинъ, также стоимость земли. Оцѣняя десятину въ среднемъ выводѣ въ 50 руб., мы поставили высшимъ предѣломъ стоимости мелкаго земельнаго участка 1,000 руб. Такимъ образомъ въ мѣстностяхъ, гдѣ земля стоитъ 50 руб. и дешевле, мелкая земельная собственность ограничивается 20 десятинами; въ мѣстностяхъ же, гдѣ десятина дороже 50 руб., высшій размѣръ мелкой собственности будетъ менѣе 20 десятинъ, напр. при цѣнѣ 100 руб. за десятину, размѣръ этотъ составитъ 10 десятинъ. Вышеприведенныя офиціальныя статистическія данныя подтверждаютъ наши предположенія; въ большинствѣ изслѣдованныхъ мѣстностей на каждаго крестьянина-покупщика приходится около 20 десятинъ, въ Костромской губерніи, гдѣ земли вообще дешевы, по 30 десятинъ и въ Бессарабіи, гдѣ земли дороже нежели въ мѣстностяхъ сѣвернѣе Москвы, по 12 десятинъ.

Опредѣливъ такимъ образомъ высшій размѣръ мелкой земельной собственности двумя условіями: 20 десятинами и оцѣночною ихъ стоимостью не выше 1,000 рублей,

мы ограничили въ уставѣ и выдачу ссудъ этими нормами.

Но если уставъ, признавая 20 десятинъ стоимостью въ 1,000 р. за высшій размѣръ мелкой земельной собственности для одной семьи, то естественно, что для цѣлаго сельскаго общества, селенія или товарищества высшій размѣръ какъ количества десятинъ, пріобрѣтаемыхъ въ собственность при посредствѣ земскаго банка, такъ и размѣръ стоимости земли, должны быть взяты столько разъ, сколько числится домохозяевъ въ сельскомъ обществѣ, селеніи или артели. Слѣдовательно, сельское общество, состоящее изъ 30 дворовъ, имѣетъ право пріобрѣсти посредствомъ земскаго кредита 600 десятинъ, оцѣненныхъ въ 30,000 рублей.

Это составляетъ еще одно и притомъ весьма важное преимущество, предоставляемое проектомъ устава общественному землевладѣнію.

При этомъ было высказано опасеніе, чтобы въ многолюдныхъ сельскихъ обществахъ, получаемая ссуда не достигла слишкомъ крупнаго размѣра, могущаго грозить устойчивости всего земскаго банка, но опасеніе это едва ли справедливо, такъ какъ кредитъ въ земскомъ банкѣ будетъ всегда обременительнѣе чѣмъ въ существующихъ частныхъ поземельныхъ банкахъ, а потому тѣ, которые покупаютъ большой участокъ, всегда съ большею для себя выгодою найдутъ кредитъ въ поземельномъ банкѣ, а не обратятся въ земскій. Къ тому же обезпеченіе ссуды, кромѣ залога земли, круговою порукою цѣлаго сельскаго общества служитъ достаточнымъ ручательствомъ въ огражденіи интересовъ Банка.

20. Ссуды выдаются полными рублями въ размѣрѣ не свыше 75% оцѣночной стоимости закладываемой собственности.

Выдача въ ссуду полной оцѣночной суммы была бы крайне желательна, такъ какъ и самая оцѣнка обыкновенно ниже дѣйствительной стоимости, вслѣдствіе чего заемщики, покупая при посредствѣ ссуды изъ банка зем-

лю, должны имѣть или собственную землю для полученія ссуды въ большемъ размѣрѣ (§ 5), или наличныя деньги для покрытія разницы между получаемою ссудою и дѣйствительною стоимостью покупаемой земли, потери на курсѣ закладныхъ листовъ, первоначальной уплаты процентовъ, издержекъ по оцѣнкѣ и по совершенію крѣпостнаго акта. Но при всемъ этомъ благоразуміе заставляетъ послѣдовать примѣру существующихъ поземельныхъ банковъ и ограничить выдачу ссудъ 75% оцѣночной суммы, такъ какъ даже при вполнѣ добросовѣстной оцѣнкѣ земскій банкъ можетъ подвергнуться потерямъ въ случаѣ паденія цѣнности земель отъ какихъ либо случайныхъ и непредвидѣнныхъ причинъ.

21. Банкъ выдаетъ ссуды на сроки отъ 3 до 49 лѣтъ, съ погашеніемъ долга посредствомъ ежегодныхъ платежей, причемъ проценты роста по ссудѣ уплачиваются за годъ впередъ, а проценты погашенія по истеченіи года.

Хотя проектъ устава и допускаетъ весьма долгій срокъ ссуды, именно 49 лѣтъ, но желательно, чтобы заемщики брали ссуды на болѣе короткое время, такъ какъ по цѣнности и свойству мелкой земельной собственности для ея владѣльцевъ необременительно разсчитаться съ банкомъ въ теченіе 10—20 лѣтъ, а между тѣмъ, при болѣе быстромъ оборотѣ, земскій банкъ принесетъ пользу большему числу лицъ, да и самимъ заемщикамъ во многихъ отношеніяхъ удобнѣе поскорѣе разсчитаться съ банкомъ и сдѣлаться вполнѣ самостоятельными землевладѣльцами.

22. Пересрочка ссуды съ большаго срока на меньшій допускается во всякомъ случаѣ, съ меньшаго же срока на большій не ранѣе какъ по уплатѣ десятой части ссуды.

Означенный § введенъ въ проектъ устава частью въ виду соображеній, изложенныхъ подъ предъидущимъ §, частью же и для огражденія банка, такъ какъ при извѣстныхъ условіяхъ самая оцѣнка можетъ измѣняться

сообразно продолжительности срока ссуды. Легче предвидѣть съ большею достовѣрностью вліяніе того или другого обстоятельства на доходность земли въ теченіе меньшаго числа лѣтъ, и потому банку безопаснѣе выдавать ссуды на болѣе короткіе сроки, тѣмъ болѣе, что при мелкой земельной собственности нѣкоторое возвышеніе процента погашенія не особенно чувствительно для заемщика.

23. Банкъ выдаетъ ссуды наличными деньгами по курсу закладныхъ листовъ.

Незнакомство большинства крестьянъ и вообще мелкихъ землевладѣльцевъ съ биржевыми оборотами и отсутствіе, за малыми исключеніями, въ нашихъ губернскихъ и уѣздныхъ городахъ правильной торговли процентными бумагами, побудили включить въ проектъ устава этотъ §, по которому банку предоставляется реализація закладныхъ листовъ и выдача заемщику не самыхъ листовъ, а денегъ по биржевому курсу этихъ листовъ.

24. Заемщикъ при полученіи ссуды обязанъ внести одновременно:

а) проценты съ разрѣшенной суммы изъ $6\frac{1}{2}\%$ годовыхъ (ст. 26) по разсчету со дня ссуды по ближайшее 1 декабря, и

б) не свыше 2% съ той же суммы на возмѣщеніе издержекъ по оцѣнкѣ и изготовленіе закладныхъ листовъ.

25. Эти послѣдніе проценты (ст. 24 п. б) могутъ, по желанію заемщика, быть разсрочены на четыре послѣдующіе срочные платежа.

26. Заемщикъ обязывается платить ежегодно не позже 1 декабря 5% роста съ занятой имъ суммы, не свыше $\frac{1}{2}\%$ съ той же суммы на образованіе запаснаго капитала, 1% на

расходы управленія и кромѣ того опредѣленные проценты на погашеніе занятой суммы, смотря по сроку займа.

Не смотря на все желаніе облегчить заемщикамъ платежи, едва-ли возможно установить ежегодный платежъ ниже $6 \frac{1}{2}$%, не считая погашенія. Въ число этихъ $6 \frac{1}{2}$% входятъ:

а) 5% на уплату процентовъ по закладнымъ листамъ, такъ какъ при настоящемъ положеніи фондоваго рынка нельзя даже въ скоромъ будущемъ ожидать пониженія процента на подобныя бумаги.

б) Не свыше $\frac{1}{2}$% въ запасный капиталъ, необходимый для упроченія банковыхъ операцій.

в) Не свыше 1% на расходы управленія; расходы эти вызываются необходимостью и исчислены въ весьма умѣренномъ размѣрѣ, такъ что при 250 т. руб., выданныхъ въ ссуду, на содержаніе служащихъ, канцелярскіе припасы, почтовую пересылку, придется ежегодно не болѣе 2,500 рублей.

Означенные $6 \frac{1}{2}$% должны быть уплачиваемы заемщикомъ при полученіи ссуды со дня выдачи ссуды по ближайшее 1 декабря, а затѣмъ каждое 1 декабря за годъ впередъ. Время уплаты 1 декабря соображено съ сельско-хозяйственнымъ оборотомъ, такъ какъ въ началѣ зимы, по всей Европейской Россіи, землевладѣльцы продаютъ урожай прошедшаго лѣта, вслѣдствіе чего они располагаютъ свободными деньгами. Въ виду этого же соображенія, равно какъ для избѣжанія дробности разсчетовъ, всѣ срочные платежи установлены разъ въ годъ, а не по полугодіямъ. Дѣйствительно, трудно хлѣбопашцу ожидать какихъ либо доходовъ весной или лѣтомъ, а потому конецъ осени и начало зимы слѣдуетъ признать наиболѣе удобнымъ временемъ для всѣхъ платежей банку. Къ этимъ же платежамъ относятся проценты на погашеніе ссуды, которые вносятся заемщиками тоже не позже 1 декабря, но не впередъ, а за истекшій годъ. Размѣръ процентовъ погашенія зависитъ отъ срока ссуды,

при чемъ ссуды, выданныя на болѣе краткій срокъ, погашаются высшимъ процентомъ.

Независимо текущихъ платежей, заемщикъ обязанъ при полученіи ссуды внести единовременно до 2% всей занимаемой суммы для покрытія издержекъ по оцѣнкѣ закладываемой земли и по изготовленію закладныхъ листовъ. Врядъ-ли возможно, при незначительномъ размѣрѣ каждой отдѣльной ссуды, достигнуть уменьшенія расходовъ по этой статьѣ, а потому, для облегченія заемщиковъ § 25 допускаетъ разсрочку уплаты означенныхъ 2% въ теченіе не болѣе четырехъ лѣтъ. Такимъ образомъ занимающему 100 руб. придется вносить текущихъ платежей, не считая погашенія, въ первые четыре года по 7 рублей, а потомъ по 6 р. 50 к.

Здѣсь умѣстно выяснить посредствомъ примѣра, во что собственно обойдется по настоящему уставу заемщику ссуда изъ земскаго банка. Положимъ, что крестьянинъ покупаетъ, при пособіи банка, 20 десятинъ земли, оцѣненныхъ по 50 рублей каждая, для чего беретъ 1 декабря ссуду изъ банка срокомъ на 20 лѣтъ. Такому заемщику приходится получить 75% оцѣночной стоимости закладываемыхъ 20 десятинъ (§ 20), что составитъ 750 руб., но такъ какъ ссуды выдаются по курсу закладныхъ листовъ (§ 23) и предполагая, что биржевая цѣна листовъ 90 рублей за 100 рублей, то причитающаяся къ полученію сумма уменьшится до 675 рублей; изъ нихъ слѣдуетъ отчислить текущіе платежи, съ 750 рублей закладныхъ листовъ всего 7% или 52 р. 50 к. Такимъ образомъ заемщикъ получитъ на руки 622 р. 50 к. Затѣмъ въ теченіе 20 лѣтъ придется уплачивать банку 1 декабря (§ 26) текущіе платежи, изъ разсчета $6\frac{1}{2}\%$ — 48 р. 75 к. и 3% погашенія — 22 р. 50 к., а всего 71 р. 25 к.; сверхъ того на покрытіе издержекъ по оцѣнкѣ (§§ 24 и 25) въ теченіе первыхъ трехъ лѣтъ по 3 р. 75 к.

Въ концѣ концовъ ежегодные платежи съ погашеніемъ составятъ въ теченіе 20 лѣтъ 11,4% съ дѣйствительно полученной суммы, а по прошествіи 20 лѣтъ заемщикъ

пріобрѣтаетъ въ полную собственность участокъ земли, оцѣненный въ 1,000 руб. Платежи эти, составляя въ первые четыре года по 3 р. 75 к., а затѣмъ по 3 р. 57 к. съ десятины, не были бы слишкомъ обременительны, еслибы заемщикъ, покупая землю, могъ обойтись получаемою ссудою. Но большею частью, какъ выше нами было указано, дѣйствительная стоимость земли не только выше выдаваемой ссуды, но и выше оцѣнки, поэтому покупщикъ долженъ для приплаты продавцу и для покрытія неизбѣжныхъ издержекъ при заключеніи крѣпостныхъ актовъ, затратить свои оборотныя деньги, а за неимѣніемъ таковыхъ занять на тяжелыхъ, по большей части, условіяхъ. Безспорно, облегченіе положенія заемщика желательно, хотя едва-ли оно возможно, и мы будемъ искренно привѣтствовать всякое осуществимое указаніе въ этомъ направленіи.

27. Заемщикъ имѣетъ право уплатить Банку слѣдующую ему ссуду и ранѣе установленныхъ сроковъ сполна или частями, но только въ полныхъ рубляхъ; причемъ уплата капитальнаго долга можетъ быть произведена закладными листами по номинальной ихъ стоимости.

При разъясненіи §§ 21 и 22 мы уже говорили, почему желательно какъ для банка, такъ и для заемщика возвращеніе ссуды въ болѣе краткій срокъ; по этимъ же соображеніямъ настоящій § предоставляетъ заемщику уплатить взятую имъ ссуду или только часть оной и ранѣе установленнаго срока. Таковыя уплаты только полными рублями обусловливаются неудобствомъ расчисленія процентовъ и погашенія на копѣйки. Право уплаты капитальнаго долга закладными листами по ихъ номинальной стоимости можетъ послужить большимъ облегченіемъ для заемщика. Такъ, если биржевая цѣна закладныхъ листовъ 90 р. за 100 руб., то заемщикъ, внося въ банкъ на погашеніе 20 лѣтней ссуды одну сторублевую облигацію, затрачиваетъ 90 рублей и за это освобождается отъ пла-

тежа, на все остающееся до полнаго погашенія ссуды время, 9 р. 50 к. ежегодно.

28. По окончательной уплатѣ Банку долга, числящагося на заложенной собственности, дѣлается распоряженіе о снятіи запрещенія съ этой собственности.

III. Оцѣнка и переоцѣнка закладываемой собственности.

29. Оцѣнка и переоцѣнка закладываемой въ Банкѣ собственности, по представленной владѣльцемъ оной описи, производится на основаніи инструкціи, утвержденной губернскимъ земскимъ собраніемъ и одобренной Г. Министромъ Финансовъ.

Отъ правильности оцѣнки зависитъ весь успѣхъ земельнаго кредита, а значитъ и проектируемаго земскаго банка. Если оцѣнка сдѣлана слишкомъ низко, то ссуда не принесетъ заемщику достаточной помощи при покупкѣ земли; слишкомъ же высокая оцѣнка можетъ поставить банкъ въ затрудненіе въ случаѣ неисправности заемщика. Между тѣмъ оцѣнка мелкой земельной собственности представляетъ значительныя усложненія, вслѣдствіе невозможности подвести стоимость участковъ подъ какую бы то ни было норму; въ предѣлахъ не только уѣзда, но даже волости могутъ быть значительныя колебанія цѣнности мелкихъ участковъ, истекающія изъ мѣстныхъ и вполнѣ случайныхъ обстоятельствъ. Положимъ какія нибудь 20 десятинъ выгона, поросшаго кустарникомъ, сами по себѣ не представляютъ большой цѣнности, но разъ онѣ расположены подъ многолюдною деревнею, которая помимо ихъ не можетъ выпустить свой скотъ, стоимость ихъ, уже въ зависимости не отъ качества земли, а отъ географическаго положенія, значительно повышается.

Въ виду вышеизложенныхъ соображеній, въ проектѣ устава обращено на оцѣнку закладываемыхъ земель осо-

бое вниманіе и притомъ принято въ соображеніе, что незначительность оцѣниваемыхъ участковъ не можетъ вынести значительныхъ расходовъ на этотъ предметъ.

Въ настоящемъ § указывается на необходимость составленія инструкціи губернскимъ земскимъ собраніемъ, которому должно быть особенно близко извѣстно экономическое положеніе всѣхъ мѣстностей губерніи, а слѣдовательно и различныя условія, вліяющія на стоимость земли. Затѣмъ составленная губернскимъ земскимъ собраніемъ инструкція утверждается г. Министромъ Финансовъ, такъ какъ правительство, если приметъ на себя необходимую для осуществленія банка гарантію закладныхъ листовъ, о чемъ мы уже говорили въ предисловіи, пріобрѣтаетъ этимъ право постояннаго надзора за дѣйствіями банка, а слѣдовательно и за такой важной операціей, какъ оцѣнка закладываемыхъ земель.

30. На основаніи означенной въ предъидущей статьѣ инструкціи, оцѣнка производится избранными уѣзднымъ земскимъ собраніемъ землевладѣльцами при содѣйствіи мѣстныхъ жителей. Оцѣнка эта поступаетъ на утвержденіе уѣздной земской управы, которая, въ случаѣ сомнѣнія въ ея правильности, поручаетъ переоцѣнку другому составу оцѣнщиковъ и посылаетъ на мѣсто одного изъ своихъ членовъ. Утвержденная уѣздною управою оцѣнка пересылается въ губернскую земскую управу, которая въ случаѣ сомнѣнія поручаетъ уѣздной управѣ сдѣлать переоцѣнку и можетъ послать на мѣсто одного изъ членовъ губернской управы.

Какъ бы подробно и примѣнительно къ мѣстнымъ условіямъ не была составлена инструкція для оцѣнки, въ ней не могутъ быть предусмотрѣны разныя частности, могущія однакоже имѣть значительное вліяніе на правильность оцѣнки. Поэтому весьма важно, чтобы лица и учрежденія, производящія и утверждающія оцѣнки, стояли близко къ дѣлу и могли другъ друга про-

вѣрить. Намъ кажется, что уѣздное земское собраніе скорѣе чѣмъ какое либо другое учрежденіе можетъ избрать какъ изъ среды гласныхъ, такъ и вообще землевладѣльцевъ, нѣсколько благонадежныхъ лицъ, живущихъ въ разныхъ мѣстностяхъ уѣзда, которыя не откажутъ, для пользы обще-земскаго дѣла, принять на себя трудъ въ теченіе года произвести, по просьбѣ уѣздной земской управы, осмотръ и оцѣнку одного или нѣсколькихъ закладываемыхъ мелкихъ земельныхъ участковъ, расположенныхъ притомъ вблизи отъ ихъ мѣста жительства. Дабы не обременять избранныхъ земскимъ собраніемъ лицъ дальними и частыми разъѣздами, уѣздной управѣ должно быть предоставлено составлять оцѣночныя коммиссіи изъ одного лица, избраннаго уѣзднымъ земскимъ собраніемъ и двухъ мѣстныхъ жителей, по выбору управы. Если представленная подобною коммиссіею оцѣнка встрѣтитъ сомнѣніе въ уѣздной управѣ, то сія послѣдняя назначаетъ для переоцѣнки коммиссію въ новомъ составѣ членовъ, съ участіемъ одного изъ членовъ управы.

Для устраненія возможныхъ ошибокъ и даже лицепріятія при оцѣнкѣ закладываемой собственности сосѣдними жителями, а иногда и уѣздною управою, уставъ предоставляетъ губернской земской управѣ право окончательнаго утвержденія оцѣнки, съ тѣмъ, что въ виду какого либо сомнѣнія губернская управа поручаетъ уѣздной назначить новую коммиссію для переоцѣнки и въ нѣкоторыхъ случаяхъ можетъ даже послать на мѣсто одного изъ членовъ губернской управы. Само собою разумѣется, что какъ оцѣночныя коммиссіи, такъ и земскія управы должны при составленіи оцѣнокъ руководствоваться составленною губернскимъ земскимъ собраніемъ инструкціею.

Со временемъ, когда въ каждомъ уѣздѣ образуется достаточное число заемщиковъ земскаго банка, имъ можетъ быть поручаема уѣздною управою оцѣнка вновь закладываемыхъ мелкихъ земельныхъ участковъ. Этимъ устранится необходимость избранія уѣзднымъ земскимъ собраніемъ оцѣнщиковъ изъ среды землевладѣльцевъ, а

главное можетъ быть установлена взаимная отвѣтственность за правильность оцѣнки среди заемщиковъ одного уѣзда или даже болѣе тѣснаго раіона нѣсколькихъ волостей.

31. Убытокъ, полученный Банкомъ отъ невырученнаго при продажѣ заложенной собственности долга, покрывается порядкомъ, указаннымъ въ ст. 49. Лица же, производившія первоначальную оцѣнку, отвѣтствуютъ сверхъ того какъ лично, такъ и своимъ имуществомъ за умышленныя упущенія при оцѣнкѣ. Степень ихъ виновности опредѣляется судебнымъ приговоромъ.

Пока не представится возможности разработать и ввести взаимную отвѣтственность заемщиковъ за правильность производимой ими оцѣнки, о чемъ мы говорили въ предъидущемъ §, убытокъ, получаемый банкомъ отъ невырученнаго при продажѣ заложенной собственности долга, можетъ падать на личную и имущественную отвѣтственность членовъ оцѣночныхъ коммиссій, уѣздныхъ и губернскихъ управъ, только въ такомъ случаѣ, когда будетъ обнаружено и утверждено судебнымъ приговоромъ, что сіи лица дѣйствовали умышленно неправильно и пристрастно; тогда они подлежатъ уголовному наказанію, а имущество ихъ идетъ на покрытіе потерь банка. Затѣмъ убытки банка, возможные при самой добросовѣстной оцѣнкѣ и при выполненіи всѣхъ правилъ установленной инструкціи, покрываются порядкомъ, ниже указаннымъ.

IV. Взысканія съ неисправныхъ заемщиковъ.

32. Заемщикъ, не внесшій 1 декабря условленныхъ по займу взносовъ, уплачиваетъ за невнесенную въ срокъ сумму пеню по $^1/_2$% въ мѣсяцъ, считая часть каждаго мѣсяца за полный мѣсяцъ.

33. Если по истеченіи двухъ льготныхъ мѣсяцевъ, т. е. 1 февраля, вся недоимка не будетъ пополнена, то въ мѣстныхъ губернскихъ вѣдомостяхъ печатается объявленіе о назначеніи заложенной собственности въ продажу, безъ опредѣленія, впрочемъ, самаго дня торга.

34. Со времени этой публикаціи Банкъ имѣетъ право повѣрить опись предназначенной въ продажу собственности, въ присутствіи владѣльца или его повѣреннаго, а за отсутствіемъ ихъ—при судебномъ приставѣ, волостномъ старшинѣ или сельскомъ старостѣ.

35. Не ранѣе мѣсяца послѣ первой публикаціи и не менѣе чѣмъ за мѣсяцъ до дня торга дѣлается троекратная публикація въ тѣхъ же вѣдомостяхъ, съ указаніемъ мѣста и дня торга и свѣдѣній, требуемыхъ закономъ при объявленіи о публичной продажѣ недвижимыхъ имѣній.

36. Просроченныя имѣнія, назначенныя къ продажѣ, должны быть проданы не позже 16 ноября слѣдующаго за просрочкою.

Выше было объяснено, почему установлено вносить всѣ платежи къ 1 декабря, но такъ какъ могутъ быть особыя случайности, мѣшающія заемщику внести къ сроку слѣдующіе съ него платежи, то проектъ устава предоставляетъ такому неисправному плательщику два льготныхъ мѣсяца, въ теченіе которыхъ онъ обязанъ уплатить банку слѣдующіе съ него платежи съ прибавленіемъ пени по 1/2 коп. съ рубля въ мѣсяцъ; но если недоимщикъ не разсчитается съ банкомъ и въ теченіе двухъ льготныхъ мѣсяцевъ, т. е. до 1 февраля, то дѣлается объявленіе въ губернскихъ вѣдомостяхъ о назначеніи имѣнія въ продажу. Но и тутъ еще уставъ даетъ неисправному плательщику льготное время, такъ какъ не ранѣе мѣсяца послѣ первой публикаціи и не менѣе чѣмъ за мѣсяцъ до дня торга дѣлается троекратная пу-

бликація о производствѣ публичной продажи. Такимъ образомъ заложенная земля, по коей не внесены срочные платежи 1 декабря, можетъ поступить въ продажу съ публичныхъ торговъ не ранѣе конца апрѣля слѣдующаго года, слѣдовательно льготное время составляетъ около 5 мѣсяцевъ, на дѣлѣ же оно будетъ продолжительнѣе, такъ какъ публикаціи, повѣрка описи имущества и исполненіе обрядностей, связанныхъ съ публичной продажей, скоро не дѣлаются. Крайнимъ срокомъ для продажи просроченныхъ земель полагается 15 ноября, т. е. дается $11^1/_2$ мѣсяцевъ льготнаго времени.

37. Заемщику дозволяется до 12 часовъ дня торга внести учрежденію или лицамъ, производящимъ торгъ, всѣ слѣдующія съ него недоимки съ процентами за просрочку, со всѣми расходами по повѣркѣ описи и по назначенію имѣнія въ продажу и тѣмъ самымъ освободить свое имѣніе отъ продажи.

Ограждая заемщика, даже неисправнаго, проектъ устава, подобно прочимъ земельнымъ банкамъ, предоставляетъ ему внести числящіяся на немъ недоимки до 12 ч. дня торга и тѣмъ предотвратить продажу принадлежащей ему земли.

38. Продажа съ торговъ имѣній, заложенныхъ въ Банкѣ, производится по назначенію губернской земской управы въ уѣздной управѣ или въ ближайшемъ къ нахожденію имѣнія волостномъ правленіи однимъ изъ членовъ уѣздной земской управы.

Мелкая земельная собственность найдетъ скорѣе всего покупателей среди мелкихъ сосѣднихъ землевладѣльцевъ, которымъ невсегда удобно и возможно отлучаться далеко отъ своего мѣстожительства, почему этотъ § предоставляетъ губернской земской управѣ назначать торги нетолько въ мѣстной уѣздной управѣ, но и въ ближайшемъ къ продаваемому участку волостномъ правленіи,

причемъ самые торги должны производиться непремѣнно однимъ изъ членовъ уѣздной управы.

39. По усмотрѣнію губернской управы или по просьбѣ владѣльца продаваемой собственности, оная поступаетъ въ продажу съ торговъ въ цѣломъ составѣ или по частямъ.

Включеніе въ уставъ этого § вызывается тѣми соображеніями, что нѣкоторыя имущества, по мѣстнымъ условіямъ, найдутъ скорѣе покупателей и могутъ быть проданы дороже, если продажа земли будетъ производиться частями.

40. Торгъ начинается съ суммы числящихся на собственности недоимокъ въ платежахъ Банку по ссудѣ, вмѣстѣ съ недоимкою заемщика въ податяхъ и земскихъ повинностяхъ по сей собственности, а также произведенными Банкомъ по назначенію собственности въ продажу—расходами; причемъ на покупателя, пріобрѣтающаго собственность, переводится ссуда, числящаяся на проданной собственности.

41. Желающіе торговаться на продаваемыя Банкомъ собственности должны до начала торга представить денежный залогъ, равняющійся недоимкамъ и расходамъ по продажѣ.

42. Торгъ признается состоявшимся, если на торги явятся два или болѣе покупателя, внесшіе въ кассу Банка указанные въ § 41 залоги.

43. Сумма, предложенная на торгахъ, за вычетомъ представленнаго покупателемъ залога, вносится имъ не позже 15 дней по заключеніи торга. Въ случаѣ неисполненія сего въ вышеозначенный 15 дневный срокъ, покупатель лишается предъявленнаго къ торгамъ залога, поступающаго въ зачетъ платежей, слѣдующихъ Банку съ продаваемой собственности, которая затѣмъ остается за прежнимъ владѣльцемъ.

44. Сумма, вырученная на торгахъ сверхъ слѣдующаго Банку долга, если не имѣется въ виду запрещенія, выдается прежнему владѣльцу, если онъ находится налицо, или отсылается въ присутственное мѣсто для выдачи по принадлежности.

45. По совершеніи продажи, Банкъ сообщаетъ о семъ въ подлежащее учрежденіе для выдачи покупщику данной на пріобрѣтенную имъ собственность.

46. При неуспѣшности перваго торга, назначается вторичный послѣдній торгъ, черезъ двѣ недѣли. Если на этомъ вторичномъ торгѣ никто не предложитъ сверхъ долга по займу цѣны, равной всѣмъ платежамъ, слѣдующимъ въ Банкъ съ продаваемой собственности, а также недоимкамъ казенныхъ и земскихъ повинностей, числящихся на ея владѣльцѣ, то она поступаетъ въ полную собственность Банка.

Всѣ означенные §§ составлены согласно съ существующими законами и уставами нынѣ дѣйствующихъ поземельныхъ банковъ.

47. Имѣнія, поступившія въ собственность Банка, завѣдываются и продаются губернскою земскою управою, на основаніи инструкціи, утвержденной губернскимъ земскимъ собраніемъ и одобренной Г. Министромъ Финансовъ.

48. Имѣніе, поступившее въ собственность Банка, должно быть симъ послѣднимъ продано не позже одного года со дня вступленія во владѣніе онымъ.

Если на первоначальныхъ и вторичныхъ торгахъ продажа имѣнія не состоится, то таковое имѣніе переходитъ въ полную собственность банка. Такой исходъ крайне нежелателенъ и большею частью можетъ произойти отъ слишкомъ высокой первоначальной оцѣнки, причемъ во-

обще трудно ожидать, чтобы извлекаемые изъ такой земли доходы могли покрывать лежащіе на ней платежи. Къ тому же представители банка, губернская и уѣздныя земскія управы, будучи обременены многоразличными дѣлами, не могутъ имѣть необходимаго наблюденія за мелкими земельными участками, разбросанными въ разныхъ мѣстахъ, и поэтому пользованіе землями будетъ для банка всегда убыточно. Въ виду этого уставъ ставитъ непремѣннымъ условіемъ продажу въ теченіе одного года, хотя бы и съ потерею, оставшихся за банкомъ земель. Самый порядокъ продажи и завѣдыванія такими землями опредѣляется инструкціею, составленною губернскимъ земскимъ собраніемъ и утвержденною г. Министромъ Финансовъ.

49. Если Банкъ продастъ имѣніе, поступившее въ его собственность и недовыручитъ всей суммы, числящейся на имѣніи въ долгу, то недовыученная сумма пополняется въ послѣдовательномъ порядкѣ изъ запаснаго капитала и затѣмъ изъ основнаго капитала.

Убытки банка покрываются изъ запаснаго капитала, а въ случаѣ его недостаточности изъ основнаго капитала. Объ этихъ капиталахъ будетъ говорено впослѣдствіи.

50. При публичной продажѣ имѣнія, заложеннаго Банку, по казеннымъ взысканіямъ,—долгъ Банку удовлетворяется съ причитающимися недоимками прежде казенныхъ и частныхъ долговъ, за исключеніемъ недоимокъ въ государственныхъ податяхъ и земскихъ повинностяхъ и расходовъ по продажѣ имѣнія. При такой продажѣ имѣетъ право присутствовать повѣренный Банка.

51. Если заемщикъ будетъ объявленъ несостоятельнымъ должникомъ, то Банкъ сохраняетъ право, за невзносъ въ указанный въ §§ 25 и 26 срокъ платежа, продать заложенное

имѣніе въ порядкѣ и срокъ, опредѣленные симъ уставомъ, не ожидая истеченія сроковъ и не соблюдая порядка, установленнаго въ подлежащихъ законахъ для продажи имѣній несостоятельныхъ должниковъ, причемъ долгъ Банку, какъ капитальный, такъ и въ недоимкахъ и въ расходахъ по продажѣ, удовлетворяется по правиламъ сего устава.

52. При производствѣ Банкомъ взысканій съ неисправныхъ заемщиковъ, присутственныя мѣста и должностныя лица обязаны удовлетворять безъ промедленія, установленнымъ порядкомъ, всѣ законныя требованія Банка.

Заключающіяся въ сихъ §§ преимущества земскаго банка даются обыкновенно всѣмъ поземельнымъ банкамъ, обезпечивающимъ выдаваемыя ими ссуды закладомъ недвижимаго имущества.

V. Закладные листы.

53. Сумма выпущенныхъ въ обращеніе закладныхъ листовъ не должна превышать суммы выданныхъ Банкомъ ссудъ подъ залогъ сельской земельной собственности и не можетъ превосходить болѣе чѣмъ въ десять разъ основной капиталъ Банка.

54. Закладные листы выпускаются губернскою земскою управою, по мѣрѣ заключенія займовъ, серіями на нарицательный капиталъ, сумма коего опредѣляется губернскимъ земскимъ собраніемъ и утверждается Г. Министромъ Финансовъ.

Существенное обезпеченіе закладныхъ листовъ, обращающихся на биржѣ и между капиталистами, составляютъ недвижимыя имущества, закладываемыя заемщи-

ками въ банкъ и притомъ только въ суммѣ, равной выданнымъ ссудамъ, т. е. въ предѣлахъ отвѣтственности заемщиковъ. Въ виду сего очевидно, что закладныхъ листовъ не должно быть въ обращеніи болѣе, нежели числится въ данное время за заемщиками долговъ.

Затѣмъ дальнѣйшимъ обезпеченіемъ закладныхъ листовъ служитъ основной капиталъ, составляющій одну десятую часть суммы обращающихся закладныхъ листовъ, а такъ какъ основной капиталъ вносится земствомъ, то естественно, что отъ губернскаго земскаго собранія зависитъ опредѣленіе времени выпуска и количества выпускаемыхъ закладныхъ листовъ. Равнымъ образомъ выпускъ закладныхъ листовъ не можетъ быть произведенъ безъ разрѣшенія Министра Финансовъ, имѣющаго общее наблюденіе за обращающимися русскими цѣнностями, а тѣмъ болѣе за закладными листами, пользующимися гарантіею правительства.

55. Каждая серія закладныхъ листовъ выпускается съ такимъ разсчетомъ, чтобъ полное погашеніе ея было произведено въ 49 лѣтъ.

Погашеніе закладныхъ листовъ должно совпадать съ срокомъ, на который выдаются ссуды, а такъ какъ наиболѣе продолжительный срокъ ссуды 49 лѣтъ (§ 21), то и погашеніе должно быть разсчитано на этотъ періодъ времени.

56. Закладные листы выдаются на предъявителя и могутъ быть переуступаемы черезъ простую передачу изъ рукъ въ руки.

57. Владѣлецъ закладныхъ листовъ не участвуетъ въ прибыляхъ Банка и не несетъ никакой отвѣтственности въ убыткахъ онаго.

58. Закладные листы приносятъ въ годъ пять процентовъ, гарантированныхъ правительствомъ и выдаваемыхъ по прошествіи каждаго полугодія.

59. Номинальная цѣна закладныхъ листовъ опредѣляется въ 50, 100, 500 и 1000 руб. кредитныхъ.

60. Закладные листы принимаются въ залогъ по казеннымъ подрядамъ и поставкамъ, по цѣнѣ, опредѣленной Министерствомъ Финансовъ, а также въ Государственномъ Банкѣ и частныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ, на основаніи уставовъ оныхъ.

§§ эти заимствованы изъ существующихъ уставовъ поземельныхъ банковъ.

Въ § 58 опредѣлено платить по закладнымъ листамъ 5%, примѣнительно къ большинству русскихъ государственныхъ или гарантированныхъ правительствомъ процентныхъ бумагъ. Назначеніе высшаго процента было бы обременительно для заемщиковъ, а нисшаго—уронило бы биржевую стоимость листовъ, а слѣдовательно уменьшило бы размѣръ ссуды, дѣйствительно получаемой заемщикомъ.

Въ § 59 предположено выпускать закладные листы, между прочимъ, и 50-ти рублеваго достоинства, чтобы дать возможность помѣщать въ нихъ мелкія сбереженія и чтобы облегчить заемщикамъ уплату капитальнаго долга закладными листами.

61. Уплата процентовъ и капитала по закладнымъ листамъ обезпечивается въ слѣдующей послѣдовательности:

а) запаснымъ капиталомъ,

б) основнымъ капиталомъ,

в) гарантіею правительства.

Капиталисты, покупающіе закладные листы, могутъ слѣдить за ходомъ дѣлъ въ земскомъ банкѣ только по отчетамъ, печатаемымъ на основаніи устава въ газетахъ, но прямаго участія въ управленіи они не принимаютъ, равно какъ не участвуютъ въ прибыляхъ и убыткахъ. Такимъ образомъ владѣльцы закладныхъ листовъ должны

имѣть увѣренность, что деньги ихъ помѣщены безопасно и что они будутъ въ установленные сроки получать причитающіеся имъ проценты и что закладные листы будутъ погашаться посредствомъ тиража.

Капиталисты мало будутъ обращать вниманія на самое существенное обезпеченіе пріобрѣтаемыхъ ими закладныхъ листовъ—на заложенныя земли, они останутся равнодушны къ размѣрамъ запаснаго и основнаго капиталовъ банка; они будутъ вѣрить только въ гарантію правительства. Вотъ почему мы убѣждены, какъ мы подробно говорили въ предисловіи, что осуществленіе банка мелкаго земельнаго кредита съ выпускомъ закладныхъ листовъ возможно только при гарантіи правительства. Но если таковъ взглядъ капиталистовъ, это еще не означаетъ, чтобы предположенный нами земскій банкъ былъ самъ по себѣ непроченъ. Отдадимъ себѣ отчетъ, въ чемъ собственно состоятъ убытки банка, могущіе повліять на его несостоятельность въ срочныхъ платежахъ по закладнымъ листамъ. Дѣйствительными убытками можно признать только продажу просроченныхъ имуществъ ниже числящагося на нихъ долга банку; но мы выше указывали, что таковыя продажи могутъ быть слѣдствіемъ почти исключительно неправильной первоначальной оцѣнки, предполагать же таковую, при порядкахъ, которыми она обставлена въ уставѣ, возможно только въ исключительныхъ случаяхъ. Къ тому же извѣстно, какъ крѣпко земледѣльцы держатся пріобрѣтенной ими въ собственность земли; мелкій землевладѣлецъ гораздо болѣе надежный заемщикъ въ поземельномъ банкѣ, нежели крупный, имѣющій большею частью, помимо земли, посторонніе занятія и другіе источники дохода. Такимъ образомъ мы убѣждены, что продажи за недоимки заложенныхъ мелкихъ земельныхъ участковъ будутъ рѣдки, а тѣмъ рѣже будутъ продажи въ убытокъ. Эти исключительные и въ сущности незначительные убытки будутъ легко пополняемы изъ запаснаго капитала и только въ крайности придется прибѣгать къ основному капиталу. Что же касается гарантіи правительства, то до нея дѣло, вѣроятно,

никогда не дойдетъ и она останется только нравственнымъ обезпеченіемъ для капиталистовъ.

62. Закладные листы и купоны, не предъявленные къ уплатѣ въ теченіе 10 лѣтъ послѣ срока, на который они выданы, или въ который они погашены тиражемъ, теряютъ свое достоинство и слѣдовавшіе по нимъ платежи зачисляются въ пользу Банка.

63. Закладные листы назначаются къ погашенію посредствомъ публичнаго тиража, производимаго губернскою земскою управою разъ въ годъ, за два мѣсяца до срока погашенія. За каждый закладной листъ, вышедшій въ тиражъ, уплачивается по номинальной цѣнѣ онаго.

64. Уплаченные закладные листы и процентные купоны уничтожаются губернскою земскою управою на основаніи инструкціи, утвержденной губернскимъ земскимъ собраніемъ и одобренной Г. Министромъ Финансовъ.

65. Закладные листы печатаются по формѣ, утвержденной Министерствомъ Финансовъ.

66. На каждомъ выпускаемомъ въ обращеніе закладномъ листѣ должна быть подпись уполномоченнаго для сего отъ Министерства Финансовъ.

67. Бланки закладныхъ листовъ заготовляются въ Экспедиціи Заготовленія Государственныхъ Бумагъ.

68. За поддѣлку закладныхъ листовъ или купоновъ къ онымъ виновные подвергаются суду и наказанію, какъ за поддѣлку государственныхъ бумагъ.

§§ эти составлены примѣнительно къ существующимъ правиламъ о закладныхъ листахъ.

VI. Основной капиталъ.

69. При учрежденіи Банка, губернское земство отчисляетъ въ основной капиталъ, служащій обезпеченіемъ исправнаго выполненія обязательствъ по закладнымъ листамъ, не менѣе 25.000 рублей.

70. Когда сумма выпущенныхъ закладныхъ листовъ дойдетъ до 250.000 рублей, то, при каждомъ дальнѣйшемъ выпускѣ закладныхъ листовъ, губернское земство вноситъ въ основной капиталъ 10% съ суммы выпускаемой серіи закладныхъ листовъ.

71. По мѣрѣ погашенія закладныхъ листовъ, 10% ихъ стоимости возвращаются губернскому земству изъ основнаго капитала.

Для обезпеченія своихъ операцій поземельные банки образуютъ, посредствомъ выпуска акцій, акціонерный капиталъ; товарищества взаимнаго поземельнаго кредита замѣняютъ акціонерный капиталъ складочнымъ, составляющимся изъ взносовъ заемщиковъ. Этотъ послѣдній способъ можно было бы примѣнить и къ земскому банку мелкаго земельнаго кредита, но составители устава не рѣшились на это, такъ какъ удержаніе въ складочный капиталъ $^1/_{10}$ части ссуды не только при ея полученіи но и съ разсрочкою этого взноса на нѣсколько лѣтъ, оказало бы на заемщиковъ слишкомъ тяжелое вліяніе. Соображенія эти побудили къ образованію основнаго капитала изъ земскихъ средствъ, что вполнѣ соотвѣтствуетъ значенію земскаго банка. Въ предисловіи мы указали, почему земскій банкъ не можетъ обойтись безъ выпуска закладныхъ листовъ и почему неудобно возложить на земство полную гарантію этихъ листовъ, а можно допустить гарантію только въ $^1/_{10}$ части. Допуская же земскую гарантію для $^1/_{10}$ части всей суммы выпущенныхъ закладныхъ листовъ, весьма удобно облечь эту гарантію

въ форму основнаго капитала, тоже составляющаго $^1/_{10}$ суммы обращающихся закладныхъ листовъ. Такимъ образомъ основной капиталъ земскаго банка мелкаго земельнаго кредита составляется изъ взноса земскихъ суммъ и долженъ постоянно составлять $^1/_{10}$ часть обращающихся закладныхъ листовъ, вслѣдствіе чего при каждомъ выпускѣ листовъ земство вноситъ въ основной капиталъ $^1/_{10}$ выпускаемой суммы и при каждомъ тиражѣ получаетъ обратно $^1/_{10}$ погашенной суммы. Пока земство извѣстной губерніи не сочтетъ возможнымъ дать широкое развитіе кредиту для покупки мелкой земельной собственности, оно или ничего не будетъ дѣлать въ этомъ направленіи или ограничится денежными ссудами въ нѣкоторыхъ частныхъ случаяхъ; но разъ земство рѣшится создать для этой цѣли особый банкъ, надо предполагать, что оно разсчитываетъ на довольно значительные обороты. Для цѣлой губерніи ссуда въ размѣрѣ 250,000 рублей, что при цѣнѣ 50 руб. за десятину, облегчитъ пріобрѣтеніе мелкими участками до 5,000 десятинъ, не можетъ считаться чрезмѣрною, а скорѣе ниже нормальной. Вслѣдствіе сего по проекту устава земство отчисляетъ, при учрежденіи банка, не менѣе 25,000 руб. въ основной капиталъ.

72. Позаимствованныя изъ основнаго капитала на покрытіе убытковъ Банка суммы (ст. 49 и 61) должны быть пополнены губернскимъ земствомъ не позже 12 мѣсяцевъ со дня утвержденія отчета губернскимъ земскимъ собраніемъ.

Убытки банка покрываются, какъ мы выше видѣли, за оскудѣніемъ запаснаго, изъ основнаго капитала, а такъ какъ сей послѣдній капиталъ во всякое время долженъ равняться $^1/_{10}$ обращающихся закладныхъ листовъ, то естественно что позаимствованныя на покрытіе убытковъ суммы должны быть пополнены земствомъ. Въ этомъ собственно и состоитъ земская гарантія. Количество убытковъ опредѣляется только при заключеніи годовыхъ счетовъ и составленіи отчета, вслѣдствіе чего губернское

земское собраніе, утверждающее отчетъ, можетъ быть поставлено въ затрудненіе изыскать средства для немедленнаго пополненія основнаго капитала, а потому уставъ предоставляетъ земству право пополнить основной капиталъ въ теченіе года со дня утвержденія отчета банка.

73. Основной капиталъ хранится въ правительственныхъ или гарантированныхъ правительствомъ процентныхъ бумагахъ.

Основной капиталъ, служащій обезпеченіемъ исправнаго выполненія обязательствъ банка, долженъ быть огражденъ отъ всякихъ случайностей, вслѣдствіе чего уставъ требуетъ, чтобы означенный капиталъ былъ помѣщенъ въ государственныя или гарантированныя правительствомъ процентныя бумаги.

74. На находящіяся въ основномъ капиталѣ земскія суммы губернское земство получаетъ не болѣе 5%, отчисляемыхъ на этотъ предметъ изъ доходовъ, получаемыхъ съ процентныхъ бумагъ, въ кои помѣщенъ основной капиталъ.

Отчисляемыя земствомъ въ основной капиталъ банка суммы почерпаются или изъ обложенія всѣхъ плательщиковъ губерніи или изъ спеціальныхъ капиталовъ, собранныхъ преимущественно съ тѣхъ же плательщиковъ. Поэтому вполнѣ справедливо, чтобы банкъ платилъ земству извѣстный %, впрочемъ не болѣе 5-ти, на отчисленныя въ основной капиталъ земскія суммы; собственно банкъ тутъ не понесетъ прямаго расхода, такъ какъ онъ будетъ платить земству % изъ доходовъ, получаемыхъ на процентныя бумаги, въ коихъ хранится основной капиталъ.

VII. Запасный капиталъ.

75. Запасный капиталъ предназначается на покрытіе убытковъ Банка.

При разумномъ и точномъ выполненіи проектированнаго устава, банку рѣдко придется испытывать потери, но тѣмъ не менѣе нѣкоторые убытки неизбѣжны и вотъ для покрытія ихъ образуется запасный капиталъ, съ тѣмъ, чтобы только въ крайности прибѣгать къ земскому основному капиталу и гарантіи правительства.

76. Запасный капиталъ образуется изъ взносовъ заемщиковъ (ст. 26) и прибылей по операціямъ Банка (ст. 84).

Для образованія запаснаго капитала, сверхъ отчисленія прибылей банка, заемщики вносятъ ежегодно $^1/_2$% съ полученной ими ссуды. Этотъ размѣръ взноса, составляющій на 600 руб. всего 3 руб., не можетъ быть обременителенъ для заемщика, а между тѣмъ покрытіе возможныхъ потерь должно, по справедливости, ложиться прежде всего на лицъ, пользующихся услугами банка.

77. Запасный капиталъ долженъ храниться въ государственныхъ или гарантированныхъ правительствомъ бумагахъ.

Храненіе запаснаго капитала въ государственныхъ или гарантированныхъ правительствомъ процентныхъ бумагахъ объясняется тѣми же доводами, которые были приведены относительно храненія основнаго капитала.

VIII. Оборотный капиталъ.

78. Оборотный капиталъ образуется изъ всѣхъ суммъ, вносимыхъ заемщиками по полученнымъ ими ссудамъ, изъ процентовъ на капиталы Банка, изъ доходовъ съ имѣній, посту-

пившихъ въ собственность Банка, изъ выручки отъ продажи этихъ имѣній, изъ разныхъ доходовъ могущихъ поступить въ пользу Банка.

79. Изъ оборотнаго капитала уплачиваются проценты по купонамъ закладныхъ листовъ, коимъ наступилъ срокъ уплаты, и закладные листы вышедшіе въ тиражъ, а также производятся всѣ расходы по управленію Банка.

80. Свободныя суммы оборотнаго капитала Банка хранятся на текущемъ счетѣ въ Государственномъ Банкѣ, его отдѣленіяхъ и конторахъ, или въ государственныхъ и гарантированныхъ правительствомъ процентныхъ бумагахъ, а также въ кассахъ Министерства Финансовъ.

81. Если при наступленіи сроковъ уплаты процентовъ и капитала по закладнымъ листамъ оказалось бы недостаточно оборотнаго капитала, то недостающая сумма испрашивается авансомъ или отъ земства или изъ Государственнаго Казначейства, съ тѣмъ, чтобъ оная была возвращена не позже слѣдующаго года.

82. На суммы, полученныя въ видѣ аванса отъ земства и Государственнаго Казначейства, Банкъ платитъ по $^1/_2{}^0/_0$ въ мѣсяцъ.

Операціи земскаго банка мелкаго земельнаго кредита, подобно оборотамъ другихъ банковъ, состоятъ изъ поступленій и выдачъ, вслѣдствіе чего большая или меньшая сумма находится въ постоянномъ обращеніи. Обращающіяся такимъ образомъ деньги называются оборотнымъ капиталомъ. Можетъ случиться, что срочные взносы заемщиковъ замедлятся и хотя таковое замедленіе не составляетъ прямаго убытка для банка, такъ какъ мы выше указывали, что трудно предполагать, чтобы даже неис-

правные плательщики допустили публичную продажу заложенныхъ ими земель, но тѣмъ не менѣе, банкъ можетъ быть поставленъ въ затрудненіе относительно удовлетворенія срочныхъ платежей по закладнымъ листамъ. Надо надѣяться, что земство и правительство, разъ согласившись гарантировать закладные листы, не откажутъ въ подобныхъ случаяхъ помочь банку выдачею недостающей суммы въ видѣ кратковременнаго займа съ уплатою по $^1/_2$% въ мѣсяцъ, т. е. того самаго %, который взыскивается банкомъ въ видѣ пени (§ 32) съ просроченныхъ заемщиками платежей.

83. Первоначальные расходы по устройству Банка, а также расходы на управленіе онымъ, впредь до покрытія этихъ послѣднихъ расходовъ прибылями Банка, принимаетъ на себя губернское земство, съ тѣмъ, чтобъ на уплату этого аванса до полнаго его погашенія поступала половина чистой прибыли слѣдующей въ запасный капиталъ (ст. 84).

Земство, какъ учредитель банка, должно принять на себя удовлетвореніе на первое время нѣкоторыхъ расходовъ. Хотя расходы эти не могутъ быть значительны, но справедливость требуетъ, чтобы при развитіи банковыхъ оборотовъ затраченныя земствомъ деньги были ему возвращены, и наиболѣе удобнымъ для этого источникомъ представляются ожидаемыя прибыли.

IX. Чистая прибыль.

84. За покрытіемъ изъ оборотнаго капитала всѣхъ слѣдующихъ по ст. 79 расходовъ, образуется чистая прибыль, изъ коей 25% отчисляются на вознагражденіе служащихъ по Банку, а остальная сумма перечисляется въ запасный капиталъ (ст. 76).

Проектъ устава земскаго банка, имѣющій цѣлью направлять всѣ выгоды въ пользу заемщиковъ, не допу-

скаетъ накопленія большихъ прибылей. Если бы таковыя даже оказались, то слѣдовало бы немедленно понизить размѣръ текущихъ платежей заемщиковъ. Но если нельзя ожидать значительныхъ прибылей, то все-таки осторожное веденіе дѣла требуетъ въ итогѣ прибыли, а не убытка. Большая часть этой прибыли, именно $^3/_4$, обращается въ запасный капиталъ для упроченія банковыхъ оборотовъ, а остальная $^1/_4$ часть предназначается на вознагражденіе служащихъ, отъ которыхъ много зависитъ ходъ всего дѣла. Разумное и старательное примѣненіе устава какъ руководителями, такъ и исполнителями есть залогъ успѣха; какъ бы хорошо не былъ составленъ уставъ, онъ можетъ остаться мертвою буквою, если при его примѣненіи не будетъ вложено въ дѣло любви и умѣнія. Поэтому не только справедливость, но и стремленіе къ благотворнымъ послѣдствіямъ мелкаго кредита, требуютъ поощренія служащихъ, тѣмъ болѣе, что постоянное жалованье, которое можетъ быть имъ назначено изъ скромнаго бюджета земскаго банка, будетъ весьма невелико.

X. Счетоводство и отчетность.

85. Губернская земская управа обязана вести счетоводство и отчетность по правиламъ, утвержденнымъ губернскимъ земскимъ собраніемъ.

86. Счетный годъ Банка считается съ 1 января по 31 декабря; если же Банкъ дѣйствія свои открылъ въ теченіе года, то первый отчетный годъ считается со дня открытія дѣйствій Банка по 31 декабря того же года.

87. Губернская управа ежегодно 31 декабря заключаетъ свои счетныя книги и составляетъ изъ нихъ отчетъ по оборотамъ Банка.

88. Отчетъ долженъ заключать въ себѣ приходъ, расходъ и остатокъ по произведеннымъ въ теченіе года оборотамъ Банка, показываемымъ отдѣльно, соотвѣтственно подраздѣленіямъ счетныхъ книгъ, а равно выводъ и распредѣленіе прибыли и убытка.

89. Отчетъ представляется губернскому земскому собранію, которое для подробной повѣрки наличія, книгъ, счетовъ, документовъ и отчета Банка выбираетъ изъ среды своей не менѣе трехъ лицъ.

90. По утвержденіи отчета Банка губернскимъ земскимъ собраніемъ, онъ печатается въ мѣстныхъ губернскихъ вѣдомостяхъ и въ Правительственномъ Вѣстникѣ, а копія доставляется Г. Министру Финансовъ.

Неразрывная связь предположеннаго нами банка съ земствомъ обусловливаетъ установленіе губернскимъ земскимъ собраніемъ порядка счетоводства и отчетности, равно какъ наблюденіе за веденіемъ счетовъ и утвержденіе отчета. Копія отчета представляется въ Министерство Финансовъ и печатается въ газетахъ преимущественно для ознакомленія владѣльцевъ закладныхъ листовъ и заемщиковъ съ положеніемъ дѣлъ банка.

XI. Прекращеніе дѣлъ.

91. Существованіе Банка не ограничивается опредѣленнымъ срокомъ; онъ прекращаетъ свои дѣла лишь по рѣшенію губернскаго земскаго собранія.

92. Прекращеніе дѣлъ Банка производится на общемъ законномъ основаніи, причемъ планъ прекращенія дѣлъ представляется на утвержденіе Г. Министра Финансовъ.

93. Всѣ имѣющія остаться свободными, за прекращеніемъ дѣлъ Банка, суммы поступаютъ въ собственность губернскаго земства.

Губернское земское собраніе, какъ представитель земства всей губерніи, учреждаетъ, когда признаетъ нужнымъ и возможнымъ, банкъ мелкаго земельнаго кредита, слѣдовательно губернскому же земскому собранію должно быть предоставлено право закрыть банкъ; но такъ какъ при этомъ замѣшаны интересы заемщиковъ, владѣльцевъ закладныхъ листовъ и правительства, принявшаго на себя гарантію, то ликвидація банка можетъ быть произведена не иначе какъ на основаніи общихъ законовъ и по плану, утвержденному Министромъ Финансовъ. Имѣющія остаться послѣ окончательной ликвидаціи свободныя суммы поступаютъ въ собственность губернскаго земства, какъ учредителя и хозяина банка.

XII. Управленіе дѣлами.

94. Управленіе дѣлами Земскаго Банка мелкаго земельнаго кредита распредѣляется между губернскимъ и уѣздными земскими собраніями, губернскою и уѣздною земскими управами.

Тѣсная связь, существующая между земствомъ и преположеннымъ банкомъ мелкаго земельнаго кредита, дѣлаетъ этотъ банкъ чисто земскимъ учрежденіемъ, подчиненнымъ вѣдѣнію и руководству существующихъ органовъ земскаго управленія. Эта связь и подчиненіе представляютъ незамѣнимое удобство для возникающаго банка, которому, особенно на первое время, при незначительности оборотовъ и средствъ, было бы почти невозможно создать самостоятельную администрацію.

Къ тому же выборное начало, лежащее въ основаніи всѣхъ ступеней земскаго устройства, служитъ таковою

же если не большею порукою въ соотвѣтствіи своему назначенію избранныхъ лицъ, какъ и избраніе членовъ управленія въ акціонерныхъ банкахъ и товариществахъ взаимнаго кредита.

95. Вѣдѣнію губернскаго земскаго собранія подлежитъ:

а) Утвержденіе основаній соглашенія съ Министерствомъ Финансовъ и частными банками о переводѣ на Земскій Банкъ лежащихъ на закладываемой собственности долговъ государственнымъ кредитнымъ установленіямъ или частнымъ банкамъ (ст. 6).

б) Опредѣленіе размѣра процентовъ, взимаемыхъ единовременно, при выдачѣ ссуды, на возмѣщеніе издержекъ по оцѣнкѣ и изготовленію закладныхъ листовъ (ст. 24 п. б).

в) Опредѣленіе размѣра процентовъ, взимаемыхъ въ запасный капиталъ и на управленіе (ст. 26).

г) Утвержденіе инструкціи для оцѣнки и переоцѣнки закладываемой собственности (ст. 29).

д) Утвержденіе инструкціи для завѣдыванія и продажи поступившихъ въ собственность Банка земель (ст. 47).

е) Опредѣленіе размѣра суммы подлежащихъ къ выпуску закладныхъ листовъ (ст. 54).

ж) Утвержденіе инструкціи для уничтоженія уплаченныхъ закладныхъ листовъ и процентныхъ купоновъ (ст. 64).

з) Утвержденіе правилъ дѣлопроизводства, счетоводства и отчетности (ст. 85).

и) Разсмотрѣніе и утвержденіе отчета и смѣты (ст. 89 и 101).

і) Разсмотрѣніе предположеній объ измѣненіи и дополненіи настоящаго устава.

к) Прекращеніе дѣйствій Банка (ст. 91).

л) Распоряженіе суммами, оставшимися свободными, за прекращеніемъ дѣлъ Банка (ст. 93).

Губернское земское собраніе является хозяиномъ банка и потому проектъ устава предоставляетъ ему весь кругъ дѣйствій, присущій общему собранію въ акціонерныхъ банкахъ и товариществахъ взаимнаго кредита.

96. Уѣздное земское собраніе избираетъ изъ среды мѣстныхъ землевладѣльцевъ нѣсколько лицъ, къ которымъ надлежитъ обращаться для оцѣнки представляемыхъ въ залогъ земель.

Губернское земское собраніе, имѣющее въ своемъ составѣ только по нѣсколько гласныхъ изъ каждаго уѣзда, не можетъ близко знать всѣхъ землевладѣльцевъ, на которыхъ могла бы быть возложена важнѣйшая въ дѣлѣ земельнаго банка обязанность — оцѣнивать закладываемыя земли. Поэтому проектъ устава предоставляетъ таковое избраніе уѣзднымъ земскимъ собраніямъ, причемъ желательно, чтобы избранныя лица, независимо требуемыхъ отъ нихъ нравственныхъ качествъ, жили въ разныхъ мѣстностяхъ уѣзда, что облегчило бы выѣзды для осмотра оцѣниваемыхъ земель.

Опредѣленіе числа оцѣнщиковъ, подлежащихъ избранію, а равно срока, на который они избираются, зависитъ отъ мѣстныхъ условій и должно быть предоставлено земскому собранію.

97. Губернская земская управа сосредоточиваетъ въ себѣ ближайшее завѣдываніе дѣлами Банка и представляетъ Банкъ во всѣхъ его сношеніяхъ съ правительственными и частными мѣстами и лицами, безъ особой на то довѣренности.

98. По всѣмъ вопросамъ, относящимся до Банка, въ занятіяхъ губернской земской управы принимаетъ участіе, съ правомъ голоса, особое лицо, уполномоченное Г. Министромъ Финансовъ.

99. Постановленія губернской земской управы по дѣламъ Банка вносятся въ особо заведенную для того книгу и должны быть подписаны членами управы и уполномоченнымъ Министерства Финансовъ.

100. Въ случаѣ протеста уполномоченнаго Министерства Финансовъ, по вопросамъ объ оцѣнкѣ закладываемой собственности, соотвѣтствующей сей оцѣнкѣ ссудѣ и выпускѣ закладныхъ листовъ, постановленіе губернской земской управы отсылается на разсмотрѣніе Г. Министра Финансовъ и, до полученія отъ него разрѣшенія, не должно быть приводимо въ исполненіе.

101. Всѣ расходы по завѣдыванію дѣлами Банка производятся согласно смѣтѣ, составляемой ежегодно губернскою земскою управою и утверждаемой губернскимъ земскимъ собраніемъ (ст. 95 п. и).

102. На губернскую земскую управу возлагается:

а) Веденіе дѣлъ, счетовъ и книгъ Банка (ст. 85).

б) Составленіе отчета за истекшій годъ и смѣты на будущій годъ (ст. 88, 89 и 95).

в) Пріемъ, выдача и храненіе денежныхъ суммъ, процентныхъ бумагъ и документовъ, примѣняясь къ порядку, установленному для прочихъ земскихъ суммъ.

г) Утвержденіе представляемыхъ уѣздными земскими управами оцѣнокъ и переоцѣнокъ закладываемыхъ земель (ст. 30).

д) Разрѣшеніе ссуды.

е) Изготовленіе и выпускъ закладныхъ листовъ.

ж) Наблюденіе за своевременною уплатою процентовъ и капитала по закладнымъ листамъ.

з) Производство тиража закладныхъ листовъ и уничтоженіе

вышедшихъ въ тиражъ закладныхъ листовъ и оплаченныхъ купоновъ.

и) Наблюденіе за своевременнымъ поступленіемъ платежей отъ заемщиковъ.

і) Принятіе мѣръ ко взысканію съ неисправныхъ заемщиковъ.

к) Завѣдываніе и продажа поступившихъ въ собственность Банка земель.

Исполнителемъ устава и постановленій губернскаго земскаго собранія предназначается губернская земская управа, соединяющая въ себѣ относительно дѣлъ банка всѣ права и обязанности правленій акціонерныхъ банковъ и товариществъ взаимнаго кредита.

Принятіе правительствомъ на себя гарантіи закладныхъ листовъ возлагаетъ на него обязанность постоянно слѣдить за дѣйствіями банка, для предупрежденія неправильныхъ или ошибочныхъ распоряженій, могущихъ повлечь за собою убытки не только для банка, но и для государственнаго казначейства. Для этого недостаточно разсматривать отчеты банка, гдѣ могутъ быть изображены только послѣдствія неудачныхъ распоряженій, а необходимо имѣть непрерывный контроль, который можетъ быть возложенъ Министромъ Финансомъ на особаго чиновника. Чиновникъ этотъ принимаетъ участіе, съ правомъ голоса и протеста, въ занятіяхъ губернской земской управы по всѣмъ дѣламъ, до банка относящимся. При несогласіи его въ утвержденіи оцѣнки закладываемаго имущества и въ вопросѣ о выпускѣ закладныхъ листовъ, этихъ двухъ наиболѣе существенныхъ дѣйствій земскаго банка, протестъ члена отъ правительства вмѣстѣ съ постановленіемъ губернской земской управы посылаются Министру Финансовъ, а самое приведеніе въ исполненіе предположеній пріостанавливается до полученія разрѣшенія Министра. Присоединеніе къ кругу дѣйствій губернской управы веденія дѣлъ земскаго банка должно усложнить занятія управы, преимущественно ея

канцеляріи и бухгалтеріи, для чего можетъ даже потребоваться увеличеніе штата служащихъ. Расходы на вознагражденіе трудовъ по банку, на письменныя принадлежности и т. п., по всей справедливости, ложатся на банкъ и производятся, какъ всѣ земскіе расходы, не иначе какъ согласно особой смѣтѣ, составляемой ежегодно губернскою управою и утверждаемой губернскимъ земскимъ собраніемъ.

103. Уѣздныя земскія управы исполняютъ возлагаемыя губернскимъ земскимъ собраніемъ и губернскою земскою управою, въ предѣлахъ настоящаго устава, порученія.

104. Къ обязанностямъ уѣздныхъ земскихъ управъ относятся:

а) Производство, при содѣйствіи избранныхъ уѣзднымъ земскимъ собраніемъ лицъ (ст. 96), оцѣнки и переоцѣнки закладываемыхъ земель.

б) Утвержденіе и представленіе означенныхъ оцѣнокъ и переоцѣнокъ въ губернскую земскую управу.

в) Выдача, по порученію губернской земской управы, ссудъ заемщикамъ.

г) Пріемъ отъ заемщиковъ слѣдующихъ съ нихъ платежей и наблюденіе за поступленіемъ таковыхъ платежей, согласно сообщаемымъ губернскою земскою управою свѣдѣніямъ.

д) Уплата денегъ по вышедшимъ въ тиражъ закладнымъ листамъ и срочнымъ купонамъ.

е) Продажа съ торговъ земель, заложенныхъ въ Банкѣ.

ж) Завѣдываніе землями, поступившими въ собственность Банка.

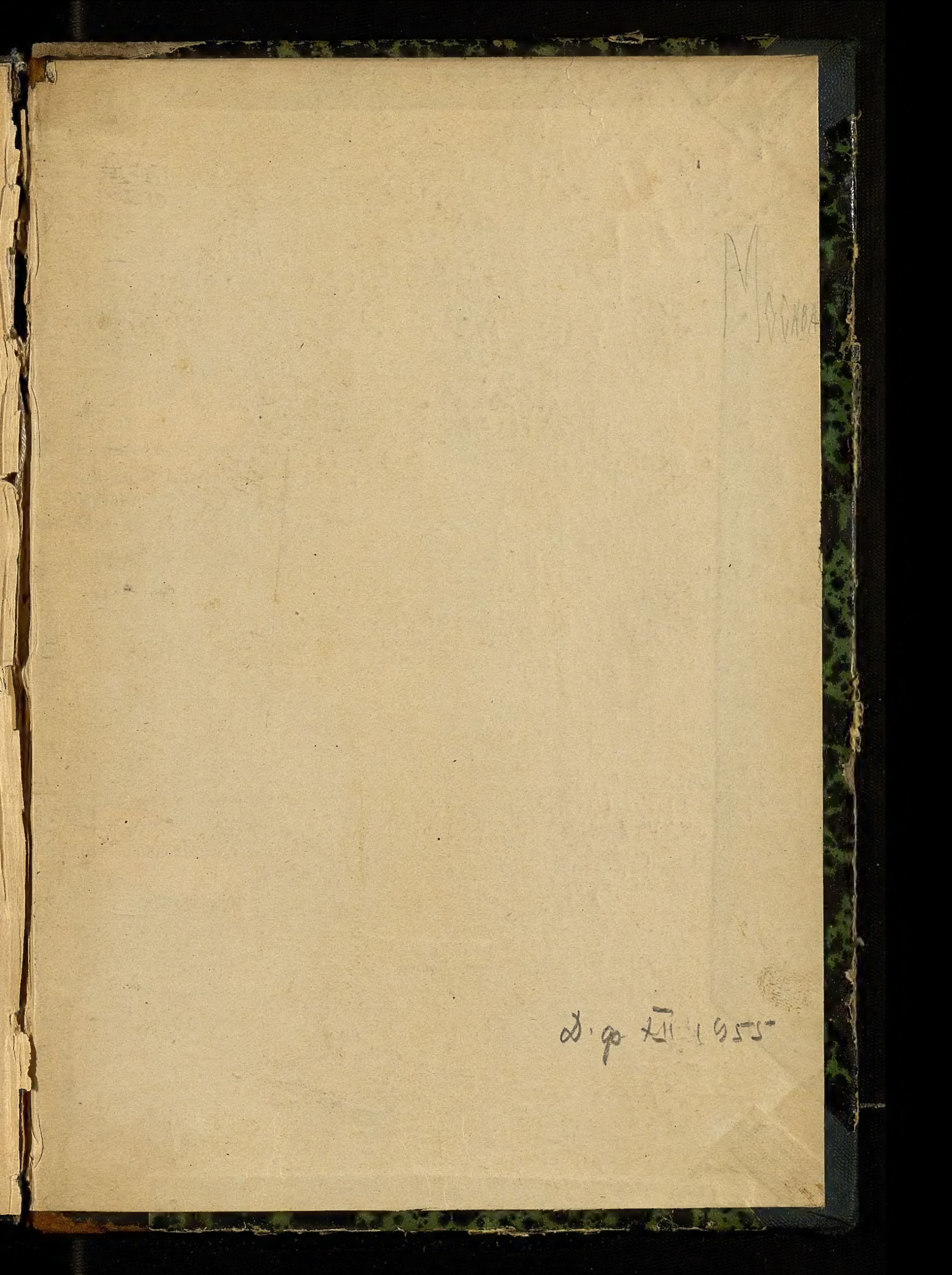
105. Всѣ операціи по пріему и выдачѣ денегъ по дѣламъ

Банка уѣздныя земскія управы производятъ за счетъ губернской управы.

Для облегченія губернской земской управы, заемщиковъ и владѣльцевъ закладныхъ листовъ, агентами банка въ каждомъ уѣздѣ являются уѣздныя земскія управы, на которыя возлагается исполненіе порученій губернскаго земскаго собранія и губернской земской управы, въ предѣлахъ настоящаго устава и положенія о земскихъ учрежденіяхъ, причемъ всѣ операціи по пріему и выдачѣ денегъ по дѣламъ банка уѣздныя управы производятъ за счетъ губернской управы.






Москва
XII 1955

